

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
**G.E. Dott.ssa Assunta Gioia – RGEI n.27/2022**  
Professionista Delegato e Custode: Dott.ssa Sara Stamati

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

La sottoscritta dott.ssa Sara Stamati, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'artt. 591 bis c.p.c., vista l'ordinanza di vendita del 15/05/2023, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.;

**RENDE NOTO**

che il giorno 29/01/2025 alle ore 10:00, presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, alla stanza n.2 all'interno del Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" degli immobili di seguito descritti.

**Immobili oggetto di vendita**

**UNICO LOTTO**

**Proprietà: 1000/1000**

**Prezzo base: Euro 44.880,00**

**Offerta minima: euro 33.660,00 pari al 75% del prezzo base**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**

**Aumento minimo in caso di gara: Euro 897,60**

**Descrizione dell'immobile**

Piena proprietà in Acri (CS), contrada Croce di Baffi n. 188, su unità immobiliare residenziale tipo appartamento al piano terra di un fabbricato per civile abitazioni e magazzino al piano seminterrato dello stesso fabbricato e precisamente:

- Unità immobiliare urbana tipo residenziale distinto nel Catasto Fabbricati del comune di Acri al foglio 124, particella 599 sub 2, Cat A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, Piano Terra, totale mq 118, totale escluse aree scoperte mq 112, rendita 154,94 euro;
- Unità immobiliare urbana tipo magazzino, distinto nel Catasto Fabbricati del comune di Acri al foglio 124, particella 599 sub 4, Cat C/2, Classe 1, piano S1, Consistenza mq 105, totale mq 124, rendita 135,57 euro.

Il fabbricato è posto ad una quota al di sotto del piano della strada che conduce a contrada Serricella, su questo fronte orientato ad est, è posto l'ingresso all'appartamento Sul ballatoio è posto il portoncino blindato da cui si accede nell'appartamento, precisamente si entra nel soggiorno in cui, a sinistra entrando, è posto un piccolo vano a servizio dell'appartamento con lavatoio e doccia, mentre a destra è posto l'accesso alla cucina. Più avanti sempre a destra si accede in un corridoio su cui si distribuisce zona notte. Questa zona è costituita da due stanze da letto, un WC e un locale ripostiglio. Dal soggiorno si accede sul balcone esposto ad ovest.

Il portoncino d'ingresso, di tipo blindato, è impellicciato con lamine di legno, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in PVC e vetro camera. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura, mentre il rivestimento della cucina e del WC, nonché il pavimento del WC, sono in piastrelle di ceramiche. Il balcone e il ballatoio sono pavimentati con piastrelle di klinker per esterni. Sul ballatoio, a sinistra dell'ingresso, tramite una scala esterna si accede nel cortile del fabbricato, lati sud ed ovest, dove è ubicato l'ingresso al piano seminterrato.

Le pareti verticali e i soffitti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile. Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha potuto constatare che l'unità immobiliare è allacciata: alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, alla rete di distribuzione dell'acqua potabile mentre, la rete di raccolta e allontanamento delle acque reflue avviene in una fossa biologica poco distante dal

fabbricato in terreno di proprietà dell'esecutato. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti termosifoni è autonomo alimentato da un termo camino alimentato a pellet.

L'accesso al magazzino del piano seminterrato può avvenire, in modo pedonale dalla scala esterna a sinistra dell'ingresso dell'appartamento a piano terra, o in modo carrabile seguendo il percorso posto longitudinalmente all'asse del fabbricato sul suo lato est che poi procede a sinistra verso il lato ovest. Questo locale è dotato di due accessi, uno tramite un portoncino sul lato sud e l'altro, tramite una saracinesca, sul lato ovest. È costituito da tre ambienti che, internamente non sono ancora stati ultimati, infatti sono privi di: intonaco, pavimenti, porte interne e impiantistica. Esternamente, invece, le pareti del fabbricato sono intonacate e sono stati montati degli infissi in PVC. Per quanto relazionato, ovviamente, l'u.i.u. deve essere completata per diventare agibile agli scopi per cui è stata costruita.

Oneri delle opere in sanatoria previste in ctu € 2.500,00 (già detratti dal valore di stima)

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Tutti gli immobili sono meglio descritti nella relazione dell'esperto estimatore ing. Amleto Massimiliano Pastore pubblicata unitamente al presente avviso di vendita e disponibile per la consultazione anche presso il Professionista Delegato, nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza – ed alla quale si fa espresso riferimento anche per ogni loro caratteristica, peso, onere, iscrizioni, trascrizioni, pregiudizievoli, per ogni ulteriore elemento descrittivo del lotto posto in vendita nonché per quanto attiene alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, etc..

La relazione dell'esperto estimatore è qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta e deve essere consultata dall'offerente per ogni informazione, anche in merito alla destinazione urbanistica, nonché alle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2011 e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 e succ. integrazioni e modificazioni.

\*\*\*

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita “sincrona mista” di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, **per il tramite della società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO srl quale gestore della vendita telematica**, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.fallcoaste.it.

Pertanto, le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico (cioè in “forma cartacea”); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

Il professionista Delegato, referente della procedura, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente, esaminerà tutte le offerte e presenzierà all'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli “virtuali” collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita: il tutto presso gli Uffici del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano sesto, nella sala d'aste già indicata, alla eventuale presenza delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli altri soggetti previamente autorizzati dal professionista delegato alla vendita.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che dovrà intendersi qui per intero richiamata e trascritta); si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.02.1985, n.47 come integrato e modificato

dall'art.46 del D.P.R. 06.06.2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso nei modi e nei termini di legge.

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

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) ed il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene (oltre al rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali) sono carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate, nella misura comunicata dal Professionista Delegato, nel termine previsto per il saldo prezzo.

Qualora detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

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

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

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente, oppure a mezzo di avvocato; gli avvocati possono anche presentare offerte per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

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

L'offerente che intende partecipare alla vendita in forma telematica **dovrà, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:** a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico) per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al

comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere trasmessa 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'offerente, 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.

La cauzione versata dovrà essere pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, e sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, **sul conto corrente del gestore Zucchetti Software Giuridico srl IBAN: IT 71 X 03069 11884 10000010203**. Il bonifico per il pagamento della cauzione dovrà essere unico ed effettuato a cura dell'offerente esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica entro il giorno precedente a quello fissato per la tenuta delle operazioni di vendita, e la causale dovrà riportare semplicemente l'indicazione "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente dovrà, 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.

Se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, 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 telematiche 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); 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 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.

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.

Il Professionista Delegato informa che il Portale delle vendite pubbliche è raggiungibile alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Per la presentazione dell'offerta telematica (per la quale si potrà avvalere di un presentatore) l'offerente dovrà cliccare su "effettua un'offerta nel sito del gestore della vendita telematica" e verrà indirizzato nella pagina del gestore della vendita "fallcoAste" in cui cliccando su "iscriviti alla vendita" verrà indirizzato al modulo ministeriale per il deposito dell'offerta telematica.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il manuale predisposto dal ministero al seguente link:

[http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003)

consultare un tutorial presente sul sito del portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo:

<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/vid.page>

Inoltre, per assistenza è possibile contattare il gestore della vendita al numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [info@fallco.it](mailto:info@fallco.it)

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

Ogni offerente - esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi - **che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare (previo appuntamento) l'offerta in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato sito in Rende (CS) alla via Crati n.81, entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo che precede l'asta fissata per la vendita.** Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche una persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

Per essere considerata valida l'offerta, alla stessa dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROC. ESEC. 27/2022 RGEI – STAMATI SARA"** per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri la presenza del predetto assegno, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerta di acquisto, corredata da marca da bollo da € 16,00, 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.

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati, oltre a quanto già sopra specificato:

- 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 del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - 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 (nell'offerta telematica) o del soggetto che sottoscrive l'offerta (per la modalità cartacea).
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

### **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.tribunalecosenza.giustizia.it](http://www.tribunalecosenza.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 e 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.;
- 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., cpc, 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 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.

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

Il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato, specificherà all'aggiudicatario, con la medesima comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell' 80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. E' fatta salva, alla luce di valutazione del delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.

Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista incarico per la predisposizione del progetto di distribuzione e al

Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Della vendita è data pubblica notizia, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c) e sui seguenti siti internet: [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it) oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato alla vendita dott.ssa Sara Stamati, contattabile presso il suo studio sito in Rende (CS) in Via Crati n.81, telefono 0984/1527656 nei giorni ed orari di ufficio o mediante comunicazione da inviare all'indirizzo [sarastamati@gmail.com](mailto:sarastamati@gmail.com) e dal Gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico srl al numero 0444 346211 o all'indirizzo [info@falco.it](mailto:info@falco.it) e dalla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza.

Rende (CS), lì 08/10/2024

Il professionista delegato  
dott.ssa Sara Stamati

