

## TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio esecuzioni immobiliari

**Procedura esecutiva n. 103/2021 R.G.E. – G.E. dott. Giuseppe Sicilia**

**Professionista delegato e Custode giudiziario Avv. Giuliana Tenuta**

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

#### A PARTECIPAZIONE MISTA

ai sensi degli articoli 490, 570 e 591 bis cpc

La sottoscritta **Avv. Giuliana Tenuta**, con studio in Rende (CS), V.le Kennedy n. 59 - Compl. Metropolis (tel. 0984 463403; cell. 336 872465; e-mail: [avvtenutagiuliana@libero.it](mailto:avvtenutagiuliana@libero.it); PEC: [avvgiulianatenuta@pec.giuffre.it](mailto:avvgiulianatenuta@pec.giuffre.it)) Professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza emessa in data 28.11.2022 dal G.E., dott. Giuseppe Sicilia, visti gli articoli 569 e seguenti,

#### rende noto

che il giorno **21 maggio 2024 alle ore 12.00** presso la sala d'aste n. 2 sita in Cosenza alla Via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo del Giudice di Pace, è fissata la vendita senza incanto con modalità "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 cpc e dell'art. 22 D.M. n. 32/2015 del seguente bene immobile.

#### Descrizione dell'immobile

##### LOTTO UNICO:

**Indirizzo:** Torano Castello (CS) – Viale S. Marco n. 47.

**Diritto reale pignorato e immobile:** Piena proprietà della quota di 1\1 di un'unità immobiliare facente parte di un edificio per civile abitazione costituita da un piano interrato (cantina), un piano terra, un piano primo ed un sottotetto non abitabile e relativa area di corte.

**Estremi catastali:** NCEU del Comune di Torano Castello (CS) al foglio di mappa n. 20, particella 166 sub 7, cat. A\3, cl. U, consistenza 9,5 vani, superficie catastale mq. 339, Rendita € 564,23.

**Confini:** sul lato Est confina con il subalterno 8 (unità immobiliare dello stesso corpo di fabbrica); sul lato Ovest confina con il fabbricato identificato dal numero di p.lla 264; sui lati Nord e Sud con corte esclusiva.

**PREZZO BASE: € 65.596,80 prezzo minimo dell'offerta ammesso € 49.197,60 (pari al 75% del prezzo base), rilanci minimi in caso di gara non inferiori al 2% del prezzo base d'asta.**

L'immobile pignorato è stato realizzato in data successiva al 02.09.1967, non risulta essere stato rilasciato certificato di agibilità e presenta degli abusi edilizi le cui spese presunte necessarie per la sanatoria sono state decurtate dal valore di stima.

Per una dettagliata descrizione del cespite, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso, si fa espresso rinvio alla relazione datata 24.09.2022 dell'esperto estimatore, ing. Staffa Lucio, che deve essere consultata dall'offerente.

L'elaborato peritale, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, 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).

L'immobile risulta libero.

#### **Modalità della vendita**

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32/2015, per il tramite della "Zucchetti Software Giuridico Srl" quale gestore della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale a scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita telematica attraverso il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015 Società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. n. 32/2015 al n. progressivo 4 dell'apposito Registro con provvedimento ministeriale del 26.09.2017. Pertanto, le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico (cioè 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 indicato: Sala n. 2 messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, Piano VI.

#### **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 agli articoli 46, 5° c., del DPR 380\2002 e 40, 6° c., della L. 47\1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

**A.** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (come da perizia redatta dallo stimatore), 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 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

**B.** Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato.

**C.** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese 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. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista delegato. Ove la somma a titolo di spese dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal Delegato nel termine di 15 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.

**D.** Qualora l'immobile venga occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

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

F. Ai sensi dell'art. 571, c. 1°, cpc, chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, cpc.

G. Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti cpc, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato anche in collaborazione con il Gestore della vendita telematica.

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

L'offerente che intende presentare offerta di acquisto in forma "telematica" deve:

- 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", che può essere richiesta al gestore della vendita "Zucchetti Software Giuridico Srl" 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° DM 32/2015, a mezzo casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".
- Se l'offerta è formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata la procura, anche in copia per immagine, 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 DM 32/2015.
- Ai sensi degli articoli 12 e 13 DM 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 raggiungibile dei siti Internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) (cliccando sull'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio relativo alla vendita); <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) entro le 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte. L'offerta telematica deve necessariamente 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 del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; i) l'importo versato a titolo di

cauzione con 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); l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i); m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al c. 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; n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni; o) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e, non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà 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; p) 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.

Ai sensi dell'articolo 571 cpc 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'articolo 579 ultimo comma cpc.

- Procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR del 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 o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche la cauzione deve essere versata mediante bonifico bancario sul c/c del gestore "Zucchetti Software Giuridico Srl" al seguente IBAN: IT71X0306911884100000010203; il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; per ragioni 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.

- 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. La partecipazione degli offerenti telematici all'udienza di vendita telematica avrà luogo mediante connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), al quale è possibile accedere con le credenziali personali seguendo le istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

- Il Professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 DM 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 cpc.

In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione alla vendita su supporto analogico nelle forme tradizionali (anche a mezzo telefax) presso la cancelleria esecuzioni immobiliari 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 ed 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 disponibile sul Portale dei Servizi Telematici ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)) accessibile direttamente al seguente link:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_offerta_telematica_PVP.pdf). Contact center dedicato operativo dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.30 e dalle 13.30 alle ore 17.30 mediante i seguenti mezzi di contatto: tel. 0444 346211 / fax 0444 1429743; e-mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it); sito: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Inoltre, l'offerente potrà avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA"**

Ogni offerente che intenda presentare l'offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo studio del Professionista delegato sito in Rende (CS) alla Via Kennedy n. 59 – Compl. Metropolis, entro le ore 12,00 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la

presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data 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.

Ques'ultimo dovrà versare: in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, l'importo della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, a mezzo di bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente della procedura esecutiva al seguente IBAN: IT68Y0303280880010000763155.

Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la vendita il Professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In alternativa al bonifico, la cauzione potrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile inserito nella stessa busta ed intestato al numero della procedura esecutiva seguito dal nome del Professionista delegato per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e comunque per almeno 120 giorni, dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo (€ 16,00), contenente: a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, il domicilio, lo stato civile, recapito telefonico dell'offerente 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati e comprovati documentalmente anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, documento che dovrà anch'esso essere inserito nella busta. 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 di identità del rappresentante legale; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno ed 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 e il termine per il relativo pagamento e di quello degli oneri tributari (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) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; m) nel caso in cui l'offerente depositi cauzione mediante bonifico bancario, dovrà indicare l'IBAN sul quale è stata versata la somma oggetto del bonifico, l'importo pagato con la data, l'orario e il numero di CRO.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 cpc, in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale ordinario di Cosenza.

## **APERTURA DELLE BUSTE – DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE**

### **ED EVENTUALE GARA FRA GLI OFFERENTI**

- Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche avanti al Professionista delegato e alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dallo stesso Professionista delegato presso la Sala n. 2 sita in Cosenza alla Via Antonio Guarasci, piano VI, presso palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace.

a. Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del Professionista delegato - che ne controllerà la regolarità - e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del Professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate.

b. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti 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 trenta (30) minuti prima delle operazioni di vendita e connessione ad Internet per validare i rilanci e le offerte.

- Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al 75% del prezzo base come sopraindicato; 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.



- Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è 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 cpc al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

- 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.

Si precisa che in caso di più offerte valide si procederà alla gara tramite offerte palesi **con rilancio minimo non inferiore al 2%** del prezzo base d'asta e qualora la stessa sia superiore ad € 100.000,00 con rilanci minimi di almeno € 2.000,00.

La gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc 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° c., cpc, si procede direttamente all'assegnazione.

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 dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (per la cui individuazione si terrà conto, in ordine di priorità, dell'entità del prezzo, dell'ammontare delle cauzioni prestate, 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 bene verrà aggiudicato a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, l'immobile sarà aggiudicato a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

- 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 c/c 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.

- 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 ne segnalerà l'IBAN, tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica.

- Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cpc 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'articolo 571 cpc, 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.

Si precisa che il Professionista delegato, solo previo provvedimento emesso dal G.E., può sospendere la vendita sincrona mista e quest'ultima non sarà celebrata qualora il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 cpc, istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 T.U.B. ed abbia provveduto a precisare il credito entro il termine di venti giorni dall'aggiudicazione, il Professionista specificherà all'aggiudicatario, mediante comunicazione a mezzo lettera 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 c/c della procedura a garanzia della copertura delle spese pre-deducibili 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 i codici IBAN dei c/c 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 sopraindicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la sua verifica, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario per intero, sul c/c della procedura. In caso di mancato versamento di quanto

complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo che di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il G.E. (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista - nei tre giorni successivi alla vendita - il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in date non successive alla vendita stessa. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volere profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente 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, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 al Professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista successivamente all'aggiudicazione.

#### **SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE:**

ai sensi dell'art. 560 cpc, qualora sia nominato un Custode giudiziario, le richieste di visita all'immobile 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 di vendita entro quindici giorni dalla richiesta. Quest'ultima è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode.

Ai sensi dell'art. 20 - c. 1 - D.M. n. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal

Professionista referente della procedura. La richiesta dovrà essere necessariamente inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite l'apposita funzione presente sul sito del gestore [www.fallco.it](http://www.fallco.it) all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo e-mail e potrà quindi effettuare l'accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata, si rinvia al regolamento ed alle condizioni generali indicate sul portale del gestore [www.fallco.it](http://www.fallco.it), nonché alle norme di legge.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto Professionista delegato (tel. 0984 463403 \ cell. 336 872465), oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA 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. cpc, 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), 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).

Rende li 23.01.2024

Il professionista delegato  
Avv. Giuliana Tenuta

