

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.20/2022
G.E. DR. GIUSEPPE SICILIA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

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

La sottoscritta Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia resa in data 28/11/2023, visti gli art. 569 e segg. c.p.c.

FISSA

Per il deposito delle offerte ai sensi dell'art.571 c.p.c., **sia nella modalità analogica che nella modalità telematica**, le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo che precede la data dell'asta di seguito indicata

FISSA

per l'esperimento di vendita con le modalità della vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" ovvero per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. il giorno **24/09/2024** alle ore **12:00** presso la sede del Giudice di Pace Tribunale di Cosenza Via A. Guarasci piano VI **Stanza n.2**, precisando fin da ora che tutte le buste siano esse presentate in forma analogica che in forma telematica verranno aperte lo stesso giorno **alle ore 12:00**.

La vendita con le modalità sopra riportate ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, ha ad oggetto gli immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1) LOTTO 1 :

Piena proprietà di un ampio appartamento per civile abitazione – categoria catastale A/3 - dislocato su due livelli (terra e primo) facente parte di un fabbricato residenziale, sito nel Comune di Mendicino (CS) alla Via Linze n. 1, così identificato catastalmente: foglio n. 10, particella 1225, sub 13.

L'immobile è sprovvisto dell' Attestato di Prestazione Energetica, ma tale ultima circostanza non ne inficia la vendita.

Prezzo base **€.62.059.64**, **prezzo minimo dell'offerta ammesso €.46.544.73**

(offerte in aumento non inferiori ad €.1.241,92)

Immobile : occupato.

Come da relazione del Ctu, Ing. Tiziana Tucci, si precisa che, così come descritto in perizia : **il vano con studio e ripostiglio è completamente abusivo, se ne prevede la demolizione e inoltre, una stanza da letto presente aumento di superficie, a seguito di altro abuso edilizio. Di tali circostanze si è tenuto conto nella determinazione del valore del bene.**

2) LOTTO 2 : Piena proprietà di appartamento per civile abitazione – categoria catastale A/3 – ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale, sito nel Comune di Mendicino (CS) alla Via Linze n. 1, così identificato catastalmente: foglio n. 10, particella 1225, sub 12.

L'immobile è sprovvisto dell' Attestato di Prestazione Energetica, ma tale ultima circostanza non ne inficia la vendita.

Prezzo base **€.23.872,80**, **prezzo minimo dell'offerta ammesso €.17.904,60**

(offerte in aumento non inferiori ad €.477,45).

Immobile : occupato.

Come da relazione del Ctu, Ing. Tiziana Tucci, si precisa che “in progetto e catastalmente tale immobile prevedeva un ulteriore vano di circa 7,50 mq calpestabili; tale vano, alla data del sopralluogo, a seguito di un abuso edilizio, presentava la porta interna di accesso murata e faceva parte dell’immobile 1 – sub 13 precedentemente descritto”. Si precisa, altresì, che dal prezzo di stima indicato dal CTU, come da ordinanza del Sig. G.E. del 4/10/2023, è stata sottratta “la somma di €.4.125,00, ottenuta moltiplicando €.550/mq * 7.50 mq, avendo il CTU computato nel calcolo di stima, un vano di mq 7,50, inesistente nei fatti, in quanto abusivamente annesso ad altro immobile costituente il Lotto 1”. Di tali circostanze si è tenuto conto nella determinazione del valore del bene.

3) LOTTO 3 : Piena proprietà di una porzione di terreno edificabile ricadente nel Comune di Mendicino (CS), con varco da Via Linze, così identificato catastalmente: foglio n. 10, particella 941, qualità uliveto e classe 2, superficie 630 m², Reddito Dominicale € 2,11, Reddito Agrario € 1,95.

Prezzo base **€.12.600,00** **prezzo minimo dell'offerta ammesso €.9.450,00**

(offerte in aumento non inferiori ad €.252,00).

Immobile : occupato.

Per ogni ulteriore elemento descrittivo dei lotti posti in vendita nonché per quanto attiene alla situazione di fatto e di diritto, alla loro regolarità urbanistica, ecc... si fa riferimento a quanto esposto nella CTU a firma dell’Ing. Tiziana Tucci depositata agli atti del fascicolo d’ufficio che è qui da intendersi integralmente richiamata e che deve essere consultata dall’offerente.

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 S.r.l.**, 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 - PDG d’iscrizione n. 4 del 09/08/2017, con il quale è stata autorizzata ai sensi dell’art.2 lett. b) D.M. 32/2015. Pertanto le offerte d’acquisto e la domanda di partecipazione 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 comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, 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 che quelli “virtuali” collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sede del Giudice di Pace Tribunale di Cosenza Via A. Guarasci piano VI Stanza n.2.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte – in regola con il bollo dovranno presentarsi entro le ore 12:00 del giorno che precede l'asta ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente. L'offerente deve 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. Dette offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 32/2015 art.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 nell'avviso di vendita.

Pertanto, chi intende presentare un'offerta di acquisto in forma telematica deve:

- ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”, che può essere richiesta al gestore della vendita telematica 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”;
- 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.
- 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;
- procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica “Pagamento di bolli digitali”, seguendo le istruzioni indicate nel “vademecum operativo” presente

sul portale; - allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta formulata da più persone, all'offerta, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015;

- trattarsi esclusivamente-ai sensi dell'art. 571 c.p.c.- di uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

- 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) e **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.**

In ogni caso, l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore

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 o la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza. Non prima del giorno che precede l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate direttamente dall'ufficio giudiziario.

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. Se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, **sul conto corrente del Gestore della Vendita Telematica Zucchetti Software Giuridico srl alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT 71 X 03069 11884 10000010203.**

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

Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

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) accessibile direttamente al seguente

link:http://pstgiustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

ovvero il manuale disponibile sul sito del gestore della vendita telematica:

https://www.fallcoaste.it/resources/pdf/deposito_offerta_PVP_immobiliare.pdf?v=201909020923

Assistenza a cura del Gestore

E' possibile inoltre contattare il Gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico srl mediante i seguenti mezzi di contatto:

mail info@fallco.it

pec zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it

sito web www.fallcoaste.it

tel. 0444 346211 - fax 0444 1429743

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA"

Ogni offerente, - esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare l'offerta in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato sito in Cosenza alla Via Silvio Sesti n.58, rivolgendosi esclusivamente allo stesso Professionista, esclusivamente 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. **All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato seguito dal numero di procedura per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, corredata da marca da bollo da Euro 16,00, dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è 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 di identità del o dei rappresentanti legali;
- 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 (**né inferiore al termine minimo di 90 giorni**);

l) l'importo versato a titolo di cauzione;

m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

L'Aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

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 17 5° comma e 40 6° comma della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni 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 vengono 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. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

Ai sensi dell'art.571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire pre 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 seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo Studio del Professionista Delegato.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche) e prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato, che ne controllerà la regolarità, e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante lo schermo presente nella sala d'asta. 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 delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

In caso di unica offerta:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base essa è senz'altro accolta.

Si fa presente che trattandosi di esperimento di vendita successivo al primo si procederà nel seguente modo:

In caso di unica offerta:

- qualora il creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà a 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 tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **rilancio minimo**, individuato per singolo lotto.

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 tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. La gara verrà dichiarata chiusa trascorsi tre minuti dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta comunque non inferiore al termine minimo di 90 giorni, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. 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.

- 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 verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

- Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

- Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, 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 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. 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 è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

La perizia di stima, le foto, l'ordinanza ed il bando sono consultabili su:

a) 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) siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, 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.

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) 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 Delegato.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Francesca Carolillo sito in Cosenza alla Via Silvio Sesti n.58, numero di telefono 3498710799 e numero di fax 0984/23756, pec francesca.carolillo@avvocaticosenza.it e al numero verde 800630663.

Cosenza 24 aprile 2024

Il delegato alla vendita

Avv. Francesca Carolillo