

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 18/2022 R.G.E.I.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. GIUSEPPE SICILIA**

**PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. Giulio BRUNO**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

**A PARTECIPAZIONE MISTA**

Il sottoscritto Avv. Giulio BRUNO, professionista delegato per le operazioni di vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare **n.18/2022 R.G.E.I.**, visti gli artt. 591 bis c.p.c. vista l'Ordinanza di Delega del Giudice dell'Esecuzione del 19.12.2023 al fine Di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **01.10.2024 alle ore alle ore 11.45**, nella sala d'asta nr. 1 messa a disposizione dal

Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci - 87100 (CS), piano VI, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, degli immobili di seguito descritti, precisando, sin da ora, che l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula sia quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma, avverrà, dinnanzi il sottoscritto, lo stesso giorno nel medesimo orario.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Immobile, ubicato nel Comune di • Mendicino (CS) Contrada Pasquali - Via Folco Ruffo di Calabria n° 1 in catasto fabbricati, al foglio n° 7 -Particella 164 -Categ. A/2, PT-1-2-3 - classe 1, vani 14, R. C.E. € 1.084,56) per piena proprietà -.**

Categ A/2, piano Terra -1-2-3 della superficie catastale escluse le aree scoperte di mq. 467, Classe 1° - Consistenza 14 vani.

Presenta due accessi, al cortile interno completamente recintato con recinzione in muratura e mattoni in laterizi, ampio parcheggio, completamente recintato è provvisto di 2 cancelli uno carrabile ed uno pedonale.

- L'accesso alla u.i. può avvenire in due modi:

- 1) accesso direttamente dal piano seminterrato/terra che attraverso scala interna a L, si accede al piano terra/primo;

- 2) da scala esterna si accede all'ampio disimpegno posto al piano terra/primo per poi attraverso scala a L si accede ai piani secondo e terzo da ingresso esterno.

- Presenta impianto elettrico e impianto idrico sotto traccia secondo Normativa di Legge in materia dell'epoca di costruzione, riscaldamento/raffreddamento mediante alcuni Split in camere, e termosifoni in ghisa, pavimentazione in ceramica cm 33\* cm 33 in tutti gli ambienti, ad esclusione dei numerosi wc (uno per piano) completi di tutti i pezzi igienici, con rivestimento in piastrelle di ceramica h= 2.70, infissi esterni in legno e vetri con tapparelle alla romana ad ante, infissi interni in legno tamburato, rivestimento scala esistente in marmo di travertino di buona qualità.

Si evidenzia che vi sono sia vi sono sia delle difformità strutturali, nel progetto di variante -non figura la scala al piano seminterrato, che parte poi dal piano primo a tre rampe oltre due pianerottoli intermedi - sia a livello Urbanistico, rimozione del terreno circostante al piano seminterrato che fanno generare un aumento di volumetria, (*il piano seminterrato è diventato piano terra, mentre il piano terra è diventato piano primo e così via*), realizzazione di portici esterno

**PREZZO BASE AL RIBASSO: EURO 250.000,00-**

(euro DUECENTOCINQUANTAMILA/CENTESIMI ZERO).

Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino Al 75% rispetto al prezzo base come sopra determinato - pertanto, con il ribasso consentito, **l'offerta non potrà essere inferiore ad Euro 187.500,00**

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 2000,00

OOOOOOO

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 Edicom Finance s.r.l. quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 e ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) – PDG d’iscrizione n. 3 del 4.8.2017 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 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 parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l’offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista nel giorno, nell’ora e nel luogo indicati all’interno dell’avviso di vendita che sarà in una delle sale d’asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell’Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci -87100 (CS), piano VI e all’interno del Tribunale. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e ss. 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.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore in atti (che dovrà intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperto stimatore in atti (in ogni caso, l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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. Conseguentemente,

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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge che il professionista delegato quantificherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata insieme all'IBAN del c/c su cui effettuare il bonifico, ma che, nel caso in cui alla fine dovessero risultare insufficienti, saranno oggetto di richiesta di integrazione da corrispondersi a cura dell'aggiudicatario entro 15 giorni, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

o 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.

o Per ciascun lotto il prezzo base è fissato in quello sopra indicato. Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino al  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato, ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

o Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggetta la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni), saranno fornite dal professionista delegato.

o L'offerente dovrà 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.

Il bonifico dovrà essere unico, effettuato dall'offerente esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed in modo 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; la causale del bonifico dovrà riportare semplicemente l'indicazione "cauzione" senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, l'offerta sarà considerata inammissibile.

o Il custode provvederà a curare l'esecuzione di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino.

o L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet infra indicati. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali

o Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

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

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione alla Vendita in forma telematica dovrà:

o presentare l'offerta con modalità telematiche accedendo al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

o ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica 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 comma 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"; o ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente quello fissato per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:

1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
  5. la descrizione del bene;
  6. l'indicazione del professionista delegato,
  7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  8. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri tributari (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
  9. l'importo versato a titolo di cauzione (pari ad almeno il 10% del prezzo offerto)
  10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione stessa (a tale 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)
  11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10;
  12. 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;
  13. l'eventuale recapito di telefonia mobile dove ricevere le comunicazioni;
  14. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- o 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.

o 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, o dal sito PAGOPA.

o Allegare all'offerta, nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, 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 certificata di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015; 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'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.-.

o Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita telematica: **EDICOM FINANCE S.R.L. alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A0326812000052914015770**

accesso presso Banca Sella. Tale bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Per ragioni di segretezza dell'offerta il bonifico dovrà riportare, come causale, esclusivamente, la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista 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

delibazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato l'offerta sarà considerata inammissibile.

o Il professionista delegato avvisa che gli offerenti che utilizzano la modalità telematica, che le offerte o devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente punto 12 e che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

o Il professionista delegato avvisa, altresì, che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.-. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Lo scrivente professionista delegato avvisa, altresì, che nel caso 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 di cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematiche è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link:

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione)

Offerta\_telematica\_PVP.pdf. Inoltre, l'assistenza a cura del Gestore è fornita mediante Contact Center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Venezia - Mestre tel.: 041.5369911, fax: 041.5361923,
- sede di Palermo tel.: 091.7308290, fax: 091.6261372;



- e-mail: vendite telematiche@edicomsrl.it

- chat online disponibile sui portali:

www.garavirtuale.it; www.astemobili.it; www.doautction.com.

Si precisa inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile.

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

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione alla vendita in modalità "analogica", dovrà:

o depositare presso lo studio del sottoscritto professionista sito in Cosenza alla Via Neghelli 11 B - 87100 (CS), 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 12:00 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. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

o All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

o L'offerta di acquisto, corredata di bollo, dovrà contenere:

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

rappresentanti legali;

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3. l'anno e il numero generale della procedura;

4. il numero o altro dato identificativo del lotto;

5. la descrizione del bene;

6. l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

7. il prezzo offerto e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);

8. l'importo versato a titolo di cauzione (pari ad almeno il 10% del prezzo offerto);

9. la cauzione potrà essere versata, alternativamente, mediante bonifico bancario, ovvero mediante allegazione di assegno circolare non trasferibile:

a. nel caso del bonifico bancario, nell'offerta dovrà essere indicata la

data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il

versamento della cauzione stessa nonché il codice IBAN del conto sul

quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 8;

b. nel caso di allegazione dell'assegno circolare lo stesso dovrà essere

intestato alla procedura esecutiva;

8- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

o Se l'offerta o la domanda di partecipazione alla vendita è depositata mediante modalità analogica-cartacea, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente della procedura "Procedura Esecutiva Rif. TRIB CS PROC.

N. 18/2022 RGEI (Avv. BRUNO) alle seguenti coordinate bancarie: IBAN:

**IT36S0303216201010000920797**

Tale bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità

dell'offerta. Per ragioni di segretezza dell'offerta il bonifico dovrà riportare, come causale, esclusivamente, la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla

procedura, al tribunale, al professionista 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 delibazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle Somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

#### INDICAZIONI OPERATIVE - APERTURE DELLE BUSTE E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA 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.

□ 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 la sala d'asta nr. 1 sita in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, avanti al professionista delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.

□ Saranno quindi aperte le buste contenenti le offerte 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 mail dal gestore della vendita almeno 30 (trenta) 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 del giorno precedente a quello dell'asta;
- le offerte inferiori al 75 per cento (75%) del prezzo base come sopra indicato;
- 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 valore dell'immobile 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.
- 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'art. 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.-.

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 € 100.000,00 con rilanci minimi di almeno € 2.000,00 (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 state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il sottoscritto delegato terrà 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 sottoscritto delegato aggiudicherà il bene a colui il quale 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 o 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 presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573 comma 2 c.p.c., il sottoscritto delegato non farà luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

□ 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 bancario 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.

□ 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.

Qualora in base a quanto disposto dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., 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 sottoscritto delegato è autorizzato a:

- sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo Giudice;

- 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.

□ Se la vendita sincrona mista dovesse andare deserta, alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione il Delegato procederà a fissare una nuova vendita con ribasso del prezzo.

□ In caso di mancato versamento del saldo del prezzo sempre mediante bonifico bancario, tale circostanza sarà relazionata al Giudice dell'Esecuzione per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

□ 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 costituita) nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito [www.tribunalecosenza.giustizia.it](http://www.tribunalecosenza.giustizia.it).

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario non oltre l'udienza Ex art. 569 c.p.c., ed avrà provveduto a precisare il credito entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il sottoscritto delegato specificherà all'aggiudicatario con raccomandata o a mezzo posta elettronica certificata che l'importo da versare per il saldo del 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 prededucibili non ancora quantificabili. È fatta salva la possibilità per il delegato di accantonare una somma maggiore per spese di procedura a carico della massa qualora questi ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sui siti

internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),

[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), 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).

Cosenza, 08.05.2024

**Il Professionista Delegato alla Vendita e Custode Giudiziario**

**Avv. Giulio BRUNO**