

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura immobiliare N.46/2006 R.G.E.I.
Giudice dell'Esecuzione: dr. GIUSEPPE SICILIA
Professionista delegato e Custode Giudiziale dott.ssa Mimì Rosa Grimaldi

Il Professionista delegato, *dott.ssa Mimì Rosa Grimaldi*;
- vista l'ordinanza di rinnovo della delega del 24/10/2023, emesso dal Giudice dr. Giuseppe Sicilia,
- visti gli *artt. 569, 576, 591 bis e segg. c.p.c.* come modificati dalla legge 80/2005 e successive modificazioni (d.l. n.83/2015 per come convertito dalla legge n.132/2015);

RENDE NOTO

che **il giorno 12 Luglio 2024 alle ore 09:15**, dinanzi a se, presso la “**Sala Aste telematiche – Stanza n. 1**” - messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI, si procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti, **con modalità sincrona mista**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, precisando sin d'ora che tutte le buste contenenti le offerte criptate e tutte le buste contenenti le offerte analogiche, verranno aperte lo stesso giorno, nello stesso luogo, alle ore 09:15 avanti al Professionista Delegato e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

PRIMO LOTTO- PREZZO BASE D'ASTA: € 62.377,76

Offerta minima : Euro 46.783,32

Rilanci minimi in caso di gara: Euro 1.247,56

Ubicazione: Comune di Cosenza, Donnici inferiore - c.da Falchi

Il primo lotto è costituito da n. 2 capannoni agricoli di circa 550 mq l'uno, circondati da n. 2 terreni agricoli, vincolati, per complessivi 8.096 mq. I capannoni speculari l'uno con l'altro, di forma regolare, sono costituiti da struttura metallica e copertura in lamiera, pareti in blocchi di cemento intonacati e finestroni alti, accessibili da una strada sterrata di 3 mt. circa.

Dati catastali: Foglio 38, particelle nn.1, 2, 384, 385, 276/ Diritto di Piena proprietà. – Immobile occupato.

SECONDO LOTTO- PREZZO BASE D'ASTA: € 235.744,00

Offerta minima : Euro 176.808,00

Rilanci minimi in caso di gara: Euro 2.000,00

Ubicazione: Comune di Cosenza, Donnici inferiore- c.da Falchi

Il SECONDO lotto è costituito da un fabbricato rurale in muratura di 1450 mq, con corte antistante e annessi agricoli, da ristrutturare; costituito da altri terreni agricoli, in parte vincolati, per complessivi 34.660 mq. Il fabbricato è costituito da piano terra dedito a deposito e magazzini con ingressi indipendenti, primo piano adibito ad abitazione accessibile da scala esterna e secondo piano dedito a residenza accessibile da scala interna.

Dati catastali: foglio 38, particelle nn.3,4,5,200,201,205. Diritto di piena proprietà. Immobile occupato dal debitore.

TERZO LOTTO- PREZZO BASE D'ASTA: € 53.055,08

Offerta minima : Euro 39.791,31

Rilanci minimi in caso di gara: Euro 1.061,10

Ubicazione - Comune di Cosenza Donnici inferiore, c.da Falchi

Il terzo lotto è costituito da n. 1 fabbricato rurale adibito ad abitazione e terreni agricoli, in parte vincolati, per complessivi 6.770 mq. Il fabbricato è posto su un livello, oltre il seminterrato e il sottotetto. Buono stato di conservazione e di finiture, per complessiva sup. catastale di 510 mq (mq 296+mq 214 di corte esclusiva).

Dati catastali: foglio 38, partic. nn. 386,186,8,194,190,191,192, 6/ Diritto di piena proprietà. Immobile occupato dal debitore.

QUARTO LOTTO- PREZZO BASE D'ASTA: € 55.507,42

Offerta minima : Euro 41.630,57

Rilanci minimi in caso di gara : Euro 1.110,15

Ubicazione - Comune di Cosenza Donnici inferiore, c.da Falchi

Il quarto lotto è costituito da n.3 capannoni agricoli di circa 440 mq, 330 mq, e 500 mq ciascuno, con corte; inoltre terreni agricoli limitrofi, in parte vincolati, per mq. 65.922. I capannoni sono in uno stato di conservazione medio-basso con struttura portante metallica e copertura in eternit con pareti esterne in parte in blocchi di cemento intonacati e in parte in pannelli prefabbricati, con finestroni alti.

Dati catastali: foglio 38 part. nn.187,188,189,24,12,97,197,18,389,19,279,20,210, 198,387,392,208 / Diritti di piena proprietà - Immobile occupato

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione dell'esperto estimatore in atti, precisando che a tale perizia si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per tutto ciò che non è espressamente indicato nel presente avviso.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata alle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal CTU (che dovrà intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiameranno nell'avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dagli esperti (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma D.P.R. 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a

- misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
 - 4) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della Legge n.47/1985, come integrato e modificato dall'art.46 del DPR n.380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
 - 5) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.
 - 6) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. del 15/10/2015 n.227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno tempestivamente comunicate e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.
 - 7) Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta – effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento - imposte ipotecarie e catastali, oltre al compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; il delegato precisa che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di venti 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.
 - 8) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e parte del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.
 - 9) Qualora l'offerente per il pagamento del saldo prezzo intenda far 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 con le modalità indicate dal professionista delegato.
 - 10) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.
 - 11) Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si applicano le vigenti disposizioni di legge e quanto previsto nel regolamento e nelle condizioni generali indicate sul portale del gestore www.garavirtuale.it., infra specificate, e si fa riferimento all'ordinanza di delega a firma del G.E., nonché alla perizia estimativa.

DISCIPLINA DELLE VENDITE

Le operazioni di vendita senza incanto avverranno esclusivamente nella modalità “sincrona mista”.

Per come previsto nella Convenzione per l’Integrazione del protocollo d’intesa dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie sottoscritta tra il Tribunale di Cosenza e la società facente parte della rete d’imprese Gruppo Edicom spa, iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it, PDG d’iscrizione n. 3 del 04/08/2017, è stata indicata come gestore della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale e scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita, di cui l’autorizzazione all’art. 2 lett. b) D.M. n. 32/2015.

Essendo la modalità di svolgimento delle aste stabilita in quella sincrona mista, le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all’incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in “forma cartacea”).

Coloro che hanno formulato l’offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l’offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo di cui sopra indicato e precisamente nella “Sala Aste telematiche – Stanza n.1” messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell’Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI.

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TELEMATICA

Chi intende partecipare alla vendita in forma telematica dovrà osservare le seguenti indicazioni:

- presentare offerta con modalità telematica, accedendo al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:
 - www.pvp.giustizia.it;
 - www.venditepubbliche.giustizia.it;
 - www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse;
- 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”;
- ogni offerente, esclusi il debitore esecutato e i soggetti non ammessi alla vendita, ai sensi dell’art. 12 e 13 D.M. 32/2015 **dovrà presentare entro un tempo utile (come di seguito meglio specificato) precedente il giorno dell’asta una dichiarazione in regola con il bollo contenente:** **a)** i dati identificativi dell’offerente con 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)** il nome del professionista delegato; **g)** la data e l’ora fissate per l’inizio delle operazioni di vendita; **h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); **i)** l’importo versato a titolo di cauzione; **l)** la data, l’orario e il numero CRO del bonifico effettuato 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 **i)**; **n)** l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al co. 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;

- si dovrà indicare, quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, 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;
- si dovrà allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta è 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 di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. n. 32/2015;
- ai sensi dell'art. 571 c.p.c l'offerta può essere presentata esclusivamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.);
- le richieste di visita agli immobili, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., dovranno essere formulate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche 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; coloro che siano interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. Tale richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.
- agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 D.M. n.32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia", le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali;
- l'offerta telematica deve essere trasmessa ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, *offerta@pv.dgsia@giustiziacert.it*, mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lettera n) del presente avviso di vendita e come anche specificato nell'ordinanza di delega. 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;
- si precisa che, **la cauzione**, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere **versata** mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom (Banca Sella) avente il seguente **IBAN: IT02A0326812000052914015770**. Detto bonifico, per ragione di segretezza dell'offerta, 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. Inoltre, **tale bonifico - del quale sarà data prova al professionista, allegando alla dichiarazione, copia della contabile di versamento - deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissata per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile;**
- si precisa, inoltre, che l'offerente può avvalersi, per l'invio dell'offerta telematica, dell'ausilio di un presentatore;
- 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 a mezzo telefax al recapito 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 e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile:

- consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (www.pst.giustizia.it);
- richiedere assistenza al Gestore della vendita telematica Gruppo Edicom spa., sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911; sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372; chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it; back office c/o la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza tramite personale incaricato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

Chi intende partecipare alle vendite in forma analogica, dovrà osservare le seguenti indicazioni:

- ogni offerente, esclusi il debitore esecutato e i soggetti non ammessi alla vendita, **dovrà depositare** presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in Cosenza, in Piazza Carlo F. Bilotti n.50, **entro le ore 12:00 (dodici)** del giorno non festivo precedente quello dell'asta, **una dichiarazione, in regola con il bollo, in busta chiusa**, che dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione.

All'offerta di acquisto, dovranno essere **allegati**, nella stessa busta:

- fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto;
- **un assegno circolare non trasferibile**, intestato a "Proc. Esec. n. 46/2006 R.G.E.I. Trib. Cosenza dott.ssa Mimì Rosa Grimaldi", per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato e/o intempestivo pagamento del saldo del prezzo, a pena di inefficacia dell'offerta.

ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' ANALOGICA O TELEMATICA

- Se l'offerente è persona fisica, dovrà indicare: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale 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 o unito civilmente (L. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, che diverrà cointestatario del bene; se l'offerente è minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione, da allegare, del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità; se persona giuridica: la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante, 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi.

- L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza e se questa non ricade nel Comune ove viene effettuata la vendita, dovrà eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria.
- **L'offerente dovrà fornire l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e fornire ogni altra informazione utile alla valutazione dell'offerta ai sensi delle norme vigenti.**

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E INDICAZIONI OPERATIVE

Apertura delle buste e gara fra gli offerenti

Le perizie estimative unitamente agli allegati saranno visibili nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito www.tribunalecosenza.giustizia.it.

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 Aste Telematiche- Stanza n. 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.

Si precisa che, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile presso la sala d'asta, 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 e-mail dal gestore delle vendita almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

- Saranno dichiarate inammissibili:

- a) le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta;
- b) le offerte inferiori al valore degli immobili come sopra determinati;
- c) le offerte criptate o analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione, secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
- d) le offerte pervenute dopo la conclusione della eventuale gara.

- **In caso di unica offerta** presentata in modalità criptata o analogica pari o superiore al valore dell'immobile si procederà senz'altro all'accoglimento. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4), 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.

- **In caso di pluralità di offerte** criptate e/o analogiche il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta, provvedendo a norma dell'art 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c. pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente (allorché sia trascorso il tempo di 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci). 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.

Si precisa che in caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore al 2%** del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore a € 100.000, con rilanci minimi di almeno € 2.000,00 (duemila/00).

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Pertanto, in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

- Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

In caso di aggiudicazione. - Si precisa che, dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno restituiti tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari, previa ricevuta, nel caso di assegni circolari, o saranno riaccreditati se erano stati depositati tramite bonifico, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

- Il delegato comunicherà quindi all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento e di seguito l'aggiudicatario, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà versare, ove previsto, anche in forma rateale, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

- in caso di mancato versamento del saldo del prezzo nei termini di cui sopra, sarà relazionata la circostanza al G.E. per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

- 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 dall'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 procedente, 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.

- Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura, sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista incarico per la predisposizione del progetto di distribuzione e al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

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

Si precisa che, in questo caso, il procuratore legale che abbia formulato l'offerta 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.

- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.
- Ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015, le richieste per poter assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite la apposita funzione presente sul sito del gestore *www.garavirtuale.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.
- 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.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato alla vendita presso il suo studio sito in Cosenza, piazza Carlo F. Bilotti n. 50, telefono e fax 0984/76899, oltre ad essere direttamente acquisite, dal gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom spa, agli indirizzi indicati nel presente avviso.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) a sensi degli artt. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

Sempre relativamente alla pubblicità di cui all'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c. del presente avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega emanata dal G.E. e della relazione di stima redatta dal CTU (da intendersi qui per intero richiamate e trascritte) ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., va data diffusione, a cura del professionista, avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di **Postal Target**, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il **network Aste.click** per la pubblicazione su www.immobiliare.it e sui principali siti internet immobiliari privati, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it, nonché sul sito www.venditegiudiziali.it.

Cosenza, 06 marzo 2024

Il professionista delegato
dott.ssa Mimì Rosa Grimaldi