

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell' Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia

Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Angela Congi

Procedura di espropriazione immobiliare nr. 204/2012 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

La sottoscritta Avv. Angela Congi, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'artt. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 13.02.2023, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c., richiamata l'ordinanza del 06.06.2022;

AVVISA

che il giorno **22 Luglio 2024 alle ore 10:15**, dinanzi a sé, presso la Sala Aste Telematiche, sita in Cosenza alla Via Antonio Guarasci, piano VI, stanza n. 1, situata all'interno del Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista"** degli immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

UNICO LOTTO

Proprietà: 1000/1000

Prezzo base: Euro 27.264,46 (Euro Ventisettemiladuecentosessantaquattro/46)

Aumento minimo, in caso di gara, non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, ovvero non inferiore ad Euro 545,29 (Euro Cinquecentoquarantacinque/29)

Offerta minima: Euro 20.448,45 (Euro Ventimilaquattrocentoquarantotto/45), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Cosenza al terzo piano di un edificio (tre piani fuori terra più due piani seminterrati). L'unità immobiliare pignorata è composta da ingresso con annessa cabina armadio, soggiorno, letto con annessa cabina armadio, soggiorno/pranzo, anti-bagno, bagno, nonché dal sovrastante sottotetto non abitabile. A quest'ultima si potrebbe accedere attraverso una botola aperta nel solaio in corrispondenza del vano scala; questa termina al pianerottolo di accesso dell'appartamento; la botola è aperta nel sovrastante solaio ed è priva di chiusura. Sulla facciata posta ad angolo retto rispetto a quella del portone di ingresso, l'appartamento si apre su una balconata la cui realizzazione è stata oggetto di richiesta di sanatoria ma dalla documentazione acquisita non risultano gli atti di "fine lavori". L'edificio esternamente si presenta in discreto stato di conservazione con murature parte priva di intonaco parte con intonaco fatiscente. Per l'intero fabbricato e per l'appartamento risultano aperte ma non concluse più pratiche edilizie. Il fabbricato e l'appartamento sono, quindi, sprovvisti di "certificato di abitabilità". Totale superficie utile dell'appartamento 74,58 mq e totale superficie sottotetto 52,10 mq per un totale superficie dell'immobile pari a 126,68 mq.

Dati catastali: Foglio 21, Particella 257, Subalterno 15, Salita Motta n. 18, Piano 3, z.c. 1, Categoria A/3 - Classe 1 – vani 5, R.C. 134,28 euro.

Il compendio immobiliare è, allo stato, occupato dal debitore esecutato.

Il deposito delle offerte ai sensi dell'art. 571 cpc, sia nella modalità analogica che nella modalità telematica, potrà avvenire entro le ore dodici (12:00) dell'ultimo giorno non festivo che precede la data sopra fissata per la vendita.

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

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

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Edicom Finance srl quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.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 partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito dall'avviso di vendita. Il professionista delegato, referente della procedura, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente, esaminerà tutte le offerte e presenzierà all'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita; **il tutto presso gli Uffici del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano sesto, nella sala d'aste già indicata**, alla eventuale presenza delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli altri soggetti previamente autorizzati dal professionista delegato alla vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che dovrà intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile si rimanda alla relazione dell'esperto; si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.02.1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06.06.2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso nei modi e nei termini di legge.

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

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi

motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

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

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

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

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

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 dal cancelliere o dal Giudice della esecuzione o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nei luoghi indicati nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerente che intende partecipare alla vendita in forma telematica **dovrà, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:** a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di 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 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.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e, non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere trasmessa mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

L'offerente dovrà allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

La cauzione versata dovrà essere pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e sarà trattenuta in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, **sul conto corrente del gestore Edicom Finance srl IBAN: IT02A0326812000052914015770 (c/o Banca Sella).**

Il bonifico per il pagamento della cauzione dovrà essere unico ed effettuato a cura dell'offerente esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, 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 l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente dovrà, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.

Se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il **software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore** nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.**

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.

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.

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 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.

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

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il manuale predisposto dal ministero al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

O, in alternativa, consultare un tutorial presente sul sito del portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/vid.page>

Inoltre, per assistenza è possibile contattare il gestore della vendita al numero 041 8622235.

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

Per partecipare alla gara con modalità "analogica" sarà necessario presentare offerta irrevocabile in busta chiusa, in bollo dell'importo vigente (euro 16,00), presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza alla Via Beato Umile n. 14 (previo appuntamento telefonico al recapito del delegato al n. 349.6538204) entro le **ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita**, 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.

Sulla busta chiusa dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIB. CS-PROC. N. 204/2012 R.G.E.I. CONGI ANGELA"**, 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), o alternativamente copia del bonifico indicante la cauzione versata sul c/c intestato alla procedura, acceso presso il **Credito Cooperativo Mediocrati - Società Cooperativa - Filiale di Cosenza, Via Giacomo Mancini**, sul seguente **IBAN: IT 51R0706216200000000142734**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto; si precisa che il bonifico deve essere eseguito in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma bonificata a titolo di cauzione ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., e dovrà contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); i) l'importo versato a titolo di cauzione.

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

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
 - dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria ex art. 576 cpc.;
 - fotocopia del documento d'identità dell'offerente e del codice fiscale, se l'offerente è persona fisica;
 - un certificato del registro delle imprese o del registro persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché la fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti, se l'offerente è società o persona giuridica;
 - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
 - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore (nell'offerta telematica) o del soggetto che sottoscrive l'offerta (per la modalità cartacea).
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato, nel giorno, nell'ora e nel luogo fissato per l'asta, procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche) e prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti.

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 presenti.

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, mediante la connessione al sito www.garavirtuale.it accedendo con le credenziali personali e le istruzioni di accesso al portale che verranno inviate tramite email dal gestore della vendita 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, 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 limite dell'offerta al massimo ribasso (c.d. prezzo minimo pari a 1/4 del prezzo base); - 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.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.

In caso di offerta unica (criptata o analogica)

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 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)

In caso di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art.573 c.p.c.

La gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta e dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Gli offerenti telematici parteciperanno in via telematica e gli offerenti analogici parteciperanno comparando personalmente.

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.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri:

- (I) dell'entità del prezzo,
- (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate,
- (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento.

Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

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

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

All'esito della gara gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto

corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale.

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

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

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento. L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta. Il Professionista Delegato, in caso di mancato versamento del saldo prezzo o di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c. (inadempienza dell'aggiudicatario).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e degli altri allegati, a cura del delegato, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma I c.p.c. e 631 bis c.p.c., raggiungibile dal sito internet: **<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>**;
- diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e degli altri allegati sul sito internet www.asteannunci.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiate del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it. Più in particolare, sulla base della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, i canali pubblicitari saranno i seguenti:
 - pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito **www.asteannunci.it** iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia; - informativa tramite contact center "Info Aste"; - pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE - applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione;
 - Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV **www.canaleaste.it** iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).
 - Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale – sezione dedicata al Tribunale di Cosenza, distribuita in abbonamento e presso le migliori edicole a livello nazionale, nonché spedita in abbonamento, per un totale di 250 mila copie mensili.

- Pubblicazione sulla Tabloid Free Press Edizione Calabria sezione dedicata “Aste Giudiziarie Tribunale di Cosenza.
- Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell’immobile staggito).
- Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it – subito.it - attico.it – idealista.it – bakeca.it – secondamano.it – e-bay annunci) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.
- Pubblicazione su **immobiliare.it**
- Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza **www.tribunale.cosenza.giustizia.it**.

Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza

Maggiori informazioni, possono essere fornite dal delegato alla vendita e dalla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza a chiunque vi abbia interesse contattando la sottoscritta Avv. Angela Congi con studio sito in 87100 Cosenza alla Via Beato Umile n. 14, al seguente numero telefonico: 349.6538204, oppure dal gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl, sede di Venezia-Mestre tel 041.5369911 fax 041.5361923 - Sede di Palermo tel. 0917308290 fax 0916261372, Back Office c/o le cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it, Assistenza Vendite Telematiche tel. 0418622235.

Il Professionista Delegato
Avv. Angela Congi