

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. 95/2024
Giudice dell'esecuzione Dott. ssa Assunta Gioia
Professionista delegato Dott.ssa Silvia Intrieri

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

La sottoscritta dott. Silvia Intrieri, in qualità di professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del 25/06/2025 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Cosenza

AVVISA

Che il giorno 30 Aprile 2026 dalle 10,00 dinanzi a sé, presso il Tribunale di Cosenza – **Sala d'Asta n. 1**, presso il Palazzo che ospita gli Uffici del Giudice di Pace sito in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI, **si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista** ai sensi dell'art. 573 c.p.c. del seguente bene immobile meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1

- Piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione sito nel comune di Cosenza, alla via Felice Migliori n°1, così identificato catastalmente: catasto fabbricati: foglio n°17, particella n°57 sub 28, piano terzo, categoria A/3, abitazioni di tipo economico, classe 4, Consistenza 6 vani, superficie totale 128 mq, superficie totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita euro 577,77.

Prezzo base: euro 84.232,00

Offerta minima: euro 63.174,00

Offerta in aumento in caso di gara non inferiore al 2% del prezzo base pari ad € 1.684,64.

Gli immobili sopra indicati sono meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti a firma dell'Ing.Mauro Pasqualino Calatafini, da intendersi qui richiamata e trascritta, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale 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 ciò che concerne le indicazioni relative alla normativa urbanistica.

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto con le forme della vendita “sincrona mista” di cui all’art. 22 DM 32/2015, per il tramite della società Ediservice s.r.l. quale gestore della vendita telematica, facente parte della rete d’imprese Gruppo Edicom,

Le offerte d’acquisto potranno essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico (cartaceo) secondo le indicazioni che seguono. Coloro che formuleranno l’offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità; coloro che formuleranno l’offerta su supporto analogico parteciperanno comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo e data fissate per la vendita e sopra indicate.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che dovrà intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano in questo avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperto (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, 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.

B) 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 - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

C) Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta –, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del 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, cedono a carico, in ogni caso, dell’aggiudicatario; nell’avviso è precisato che, ove 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.

D) 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 metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

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

Sull'avviso di vendita sono indicate le coordinate Bancarie del conto corrente intestato al gestore della vendita telematica ai fini del versamento della cauzione, in caso di effettuazione di un'offerta telematica;

- si specifica che il bonifico sia 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 entro il giorno precedente a quello fissato per la tenuta delle operazioni di vendita, e che la causale riporti semplicemente l'indicazione "cauzione", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura;

-si sottolinea che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse non viene riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo i termini sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

-la vendita con delega al sottoscritto delegato ex art. 591 bis c.p.c degli immobili oggetto della procedura, non ravvisandosi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis co. 2 c.p.c.;

- senza incanto, non apparendo probabile che l'esperimento di vendita effettuato con tale ultima modalità possa portare ad una aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c.. (art. 569 c.p.c.) ed, alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569 co. 4 c.p.c., applicabile, ai sensi dell'art. 4 co. 5 d.l.59/2016, conv. In l. 119/2016, anche alle vendite forzate;

-l'adozione del modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico poiché in questo primo periodo di applicazione della nuova disciplina è opportuno favorire una gradualità nell'abbandono delle vendite tradizionali;

-autorizza già da ora il versamento dell'80% del saldo del prezzo direttamente dall'aggiudicatario ex art.41TUB per istanza presentata tempestivamente prima dell'autorizzazione alla vendita, istanza da reiterare dopo l'aggiudicazione provvisoria, con la precisazione che tale assegnazione da parte del G.E. rimarrà provvisoria nel senso che ove in sede di riparto finale emergessero crediti prevalenti su quello fondiario la banca dovrà restituire le somme che non le spettano.

DISCIPLINA DELLE VENDITE

Essendo la modalità di svolgimento delle aste stabilita 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 comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo indicato: in una delle sale d'asta (la 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 e all'interno del Tribunale.

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.

Indicazioni per chi intende partecipare alle vendite in forma telematica

Per partecipare alla gara in modalità telematica sarà necessario presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto nelle forme di cui all'art 12 co. 4 DM 32/2015 sotto riportato,

- ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";
- ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico) per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di

posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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

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

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

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

Inoltre il professionista delegato avviserà:

- gli offerenti con modalità telematiche 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 lett. n) del presente provvedimento 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.

In ogni caso, il delegato, nell'avviso di vendita, provvederà a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o della domande di partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (delegato stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, fornendone i recapiti, rinviando, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici; preciserà, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile;

- 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.

Indicazioni per chi intende partecipare alle vendite in forma analogica

Per partecipare alla gara in modalità analogica sarà necessario presentare offerta irrevocabile in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita presso lo studio del Professionista delegato, sito in Marano Principato (CS), C.so Annunziata, 54. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente la data della vendita e il nome di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente). Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, e dunque né nome delle parti, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro.

L'offerta di acquisto, in regola con il bollo, 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; l) espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; m) 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 c.p.c.

All'offerta deve essere allegata, nella stessa busta, un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione.

Il professionista delegato è invitato a segnalare eventuali istanze ex art. 591 c.p.c. al G.E. allegando breve nota ai fini della valutazione dell'opportunità di disporre l'amministrazione giudiziaria, nonché nelle ipotesi di valutazione a procedere a vendita con incanto. In nessun caso, fatta eccezione per l'ipotesi di cui al seguente punto g), il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante.

Modalità operative

a) 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 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 le sale d'asta site in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza e all'interno del Tribunale,

b) avanti al professionista delegato e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente c) 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 valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub i); 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;

d) qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, 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;

e) 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'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

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 € (duemila). La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti 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 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.

f) All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal gestore della vendita agli offerenti telematici che non si siano resi aggiudicatari, previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo 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;

g) 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.

h) 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. Il Delegato è, altresì, autorizzato a:

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

i) se la vendita sincrona mista fissata dovesse andare deserta, alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione il Delegato procederà a fissare una nuova vendita, ribassando il prezzo, con le seguenti modalità:

I. [2° esperimento di vendita]

in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto:

a. determinando il prezzo-base in misura inferiore di un quinto (1/5);

b. avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente

autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

c. fissando un nuovo termine non superiore a 90 giorni dal precedente esperimento per consentire la formulazione delle offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.;

d. provvedendo a fissare la vendita al giorno successivo, prenotando per tempo la sala d'aste;

e. preparando l'avviso della seconda vendita così stabilita, provvedendo alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., ed effettuando, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della presente delega;

II. [3° esperimento di vendita]

in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di 1/5 e in mancanza di domande di assegnazione:

a. determinando un'ulteriore riduzione di prezzo di un quinto (1/5) rispetto all'ultimo praticato;

b. avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;

c. fissando un nuovo termine, questa volta non superiore a 90 giorni dal precedente esperimento, per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e provvedendo agli altri adempimenti già indicati nel caso di esito negativo del terzo esperimento di vendita:

d. a notificare immediatamente il Giudice, depositando una breve relazione che consenta al Giudice di provvedere ad una valutazione in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione.

Il mancato rispetto di questi termini in assenza di circostanze giustificate ed allegate costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.

Il professionista delegato deve assicurare il rispetto di questa tempistica, e curare che venga assicurata per tutta la durata di questo periodo la pubblicità de bene mandato in vendita senza alcuna soluzione di continuità.

All'esito del periodo richiamato e nell'ipotesi di infruttuosità anche del terzo esperimento di vendita, il delegato provvederà a rimettere gli atti al Giudice -per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.-, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia nella qualità di professionista delegato sia in quella di custode -qualora nominato il medesimo professionista- (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita.

Il professionista delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia stato pubblicato.

In particolare nella propria relazione di sintesi (che verrà depositata in PCT come "relazione di sintesi-rimessione atti ad esito 3° esperimento infruttuoso") indicherà schematicamente -in modo funzionale a consentire al G.E. di inquadrare rapidamente lo stato e le peculiarità della procedura, così come indicato a pag. 11 dell'ordinanza del Sig. Giudice.

Il professionista delegato si comporterà allo stesso modo, rimettendo gli atti al G.E. con la richiamata relazione, dopo un secondo ciclo di altri tre esperimenti di vendita con i ribassi che verranno specificamente

indicati dal Giudice o in difetto – e in presenza della sola autorizzazione a proseguire le vendite con un nuovo ciclo di tre esperimenti- con quelli richiamati ai punti (I) (II) e (III).

La stessa procedura verrà utilizzata nella eventuale residuale ipotesi di un ulteriore terzo ciclo di vendite (tentativi n. 7, 8 e 9).

Qualora ravvisi particolari motivazioni che inducano ad interrompere le operazioni di vendita il delegato relazionerà al Giudice anche prima del termine sopra richiamato. Il delegato si comporterà allo stesso modo – interrompendo le operazioni di vendite e relazionando al Giudice- qualora ritenga sia opportuno in termini di utilità per la procedura discostarsi dalle prescrizioni previste secondo lo schema richiamato (ad esempio nell'ipotesi in cui ritenga l'interesse sul bene sia tale da assicurare una vendita anche ad un prezzo ribassato inferiore a quello previsto in ordinanza).

Diversamente il delegato si atterrà sempre a quanto previsto nella presente ordinanza, salvo espressa determinazione del G.E. successiva alla comunicazione della presente delega e che, in caso di contrasto, andrà considerata prevalente, in quanto frutto di valutazione e determinazione ad hoc.

Si rammenta che per ogni ciclo di vendita il professionista delegato ha l'onere di assicurare che il bene rimanga ininterrottamente in pubblicità in tutti i canali pubblicitari previsti.

Si avvisano gli interessati

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione “prenota visita immobile” inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Che ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come “mero spettatore” dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite l'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.

La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore www.garavirtuale.it nonché alle norme di legge.

-- DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE --

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di vendita va pubblicato, a cura del delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

Ove il delegato dovesse ritenere opportuno, in ragione delle caratteristiche del bene o di altre circostanze, procedersi anche tramite pubblicità sulla stampa o altri strumenti di pubblicità commerciale, il medesimo professionista dovrà - una volta assicuratosi che sul conto corrente sia prevista anche la somma necessaria per procedere a questa forma ulteriore di pubblicità sulla base dei costi indicati dal gestore - a curare gli adempimenti necessari per assicurare dell'avviso di vendita venga data divulgazione.

Sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

I documenti da pubblicare su internet, in conformità al provvedimento del Garante per la Protezione dei dati personali del 7.2.2008, dovranno pervenire alle società incaricate dell'effettuazione della pubblicità, senza alcun riferimento alle generalità e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o eventuali soggetti estranei alla procedura esecutiva. Quanto alla durata degli adempimenti pubblicitari, si ribadisce che i beni in vendita dovranno andare in pubblicità:

- in un termine non inferiore a sessanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto nel caso di ogni esperimento di vendita;

- la diffusione attraverso tutti i canali pubblicitari richiamati dovrà essere assicurata ininterrottamente per sessanta giorni prima) e successivamente all'eventuale asta deserta ininterrottamente fino alla data del successivo tentativo di vendita per ogni ciclo di vendita.

A tali fini il G.E. autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità faranno riferimento al professionista delegato per il reperimento dei fondi necessari all'espletamento delle pubblicità. In ogni caso, la fattura sarà intestata al creditore procedente ed il pagamento delle spettanze avverrà in maniera anticipata.

Il Professionista delegato provvederà:

- alla notificazione dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore;

- ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita sul PVP, quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con le seguenti modalità:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

2. Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia sui seguenti siti internet:

www.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it,

a tal fine, il delegato dovrà far pervenire, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il pagamento alle Società incaricate alla pubblicazione ex art. 490 comma II c.p.c.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematica, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto-corrente del-gestore Gruppo Edicom S.p.a. alle seguenti coordinate bancarie IBAN IT02A0326812000052914015770 (Banca Sella); tale accredito deve avere luogo non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; per ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente-la-dicitura cauzione",-senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura.

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 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

Custode del bene è la Dott.ssa Silvia Intrieri, alla quale rivolgersi per eventuali sopralluoghi; Studio in Marano Principato (CS), corso Annunziata-54, pec: silviaintrieri@legalmail.it. Tel. n. 339 4023348.

Si pubblichi nelle forme di cui sopra e si notifichi ai sensi di legge.

Firmato
Il professionista delegato
Dott. Silvia Intrieri



Marano Principato 27/01/2026