

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G. E. dott. Giuseppe Sicilia
Professionista delegato dott. Paolo Carelli
Custode Giudiziario dott. Paolo Carelli
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. n. 40/2019

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Professionista delegato dott. Paolo Carelli, dottore commercialista in Cosenza;

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c., emessa dal Sig. G.E. dott. Giorgio Previte in data 8 giugno 2021 e di nomina a custode giudiziario del 27/12/2020;
- visto il rinnovo dell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c., emessa dal Sig. G.E. dott. Giuseppe Sicilia in data 4 marzo 2024;

FISSA

per giorno **25 ottobre 2024 alle ore 10:15**, presso la Sala Aste Telematiche sita presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI, l'Udienza per la **Vendita senza incanto** del lotto assoggettato ad espropriazione, più avanti individuato e descritto, precisando che, nello stesso giorno e alla stessa ora, alla presenza degli offerenti si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto, all'esame delle stesse, alla deliberazione sull'offerta e alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: Diritti di proprietà per una quota pari all'intero (1/1) di una abitazione di tipo civile identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Casali del Manco (CS) sezione Spezzano Piccolo al Foglio 2, Particella 875, Sub 2, categoria A/2, classe 1, zona censuaria 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 136 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita € 426,08, piano S1-T-1. L'abitazione fa parte di un fabbricato composto da n. 3 villette a schiera, ognuna costituita da piano seminterrato, piano terra e sottotetto, sito nel Comune di Spezzano Piccolo (oggi, a seguito della fusione dei Comuni, Casali del Manco) alla via Junco.

All'abitazione pignorata si accede, attraverso la corte del fabbricato, sia dal piano terra che dal piano seminterrato.

L'abitazione all'esterno è rifinita con intonaci e persiane esterne, ad eccezione della persiana del vano scala che non è presente e di una piccola porzione di superficie esterna, posta in corrispondenza del porticato al piano seminterrato, che non è intonacata. All'interno l'abitazione risulta parzialmente ultimata ovvero parzialmente rustica: le pareti ed i soffitti, ad eccezione di quelli del piano seminterrato, sono intonacati e rifiniti; mancano massetti, pavimenti e, negli ambienti di servizio (bagni e cucina), anche i rivestimenti; mancano le porte interne e i serramenti esterni; l'impianto elettrico risulta predisposto sottotraccia ma non funzionante in quanto mancano cavi, apparecchi

terminali e quadro elettrico; per quanto riguarda l'impianto idrico sanitario e di riscaldamento risultano parzialmente predisposte le tubazioni, ma mancano gli apparecchi terminali (pezzi igienici nei bagni e radiatori negli ambienti), il generatore di calore e le tubazioni dal collettore verso i termosifoni. La corte esclusiva dell'abitazione posta al piano terra e quella posta al piano seminterrato risultano da ultimare. Inoltre al piano sottotetto sono stati rilevati segni di umidità probabilmente provenienti dal tetto.

L'appartamento comprende un piano seminterrato adibito a legnaia, un piano terra adibito a zona giorno ed un piano primo (sottotetto) adibito a zona notte. I tre piani dell'abitazione sono collegati tra di loro mediante una scala interna in calcestruzzo armato.

Il piano seminterrato è caratterizzato da un unico ambiente. Al piano terra è presente un'ampia zona giorno con angolo cottura posta all'ingresso, un bagno con accesso diretto dalla zona giorno e scala per l'accesso al piano primo e seminterrato. Al piano primo (sottotetto), caratterizzato da copertura a falde in legno lamellare, sono presenti due camere da letto, un bagno ed un disimpegno.

L'immobile risulta essere di piena proprietà dell'esecutato.

L'immobile non risulta abitato.

Il prezzo base d'asta del Lotto unico in vendita, ribassato del 10% rispetto al valore indicato nell'ultima vendita, è di Euro 28.944,00 (Euro Ventottomilanovecentoquarantaquattro/00).

L'offerta minima, prezzo base d'asta ribassato di $\frac{1}{4}$, è di **Euro 21.708,00 (Euro Ventunomilasettecentootto/00).**

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore a Euro 578,88 (Euro Cinquecentosettantotto/88)**, ovvero al 2% del prezzo base d'asta.

MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) La modalità di svolgimento delle aste è quella della sincronia mista, pertanto le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che avranno formulato l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparendo dinanzi al professionista delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati all'interno dell'avviso di vendita, che sarà una delle stanze messe a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci;
- 2) le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/2/15 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 nell'avviso di vendita.

In particolare ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, che intende partecipare alle vendite in forma telematica deve:

- ai sensi dell'art. 12 comma 4 del 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 comma 5 del 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 dell'art. 12 e 13 del D.M. 32/2015 depositare, entro le ore 12,00 del giorno non festivo che precede quello previsto per la vendita, 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 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 dalla data di aggiudicazione e inferiore al termine minimo di 90 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 del 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 all'offerta, nell'ipotesi in cui la stessa 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 del 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 del legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c..

In caso di offerta telematica, l'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versato tramite bonifico sul c/c del Gestore delle vendite telematiche utilizzando le seguenti coordinate bancarie: **IBAN: IT02 A032 6812 0000 5291 4015 770 c/o Banca Sella.**

Si precisa che il bonifico deve essere unico ed eseguito 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, che la causale riporti semplicemente l'indicazione "cauzione", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura, con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul c/c intestato al gestore della vendita telematica secondo i termini sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Il professionista delegato inoltre precisa che:

- in caso di offerente con modalità telematica, le offerte devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lettera n) del presente avviso 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;
- che ai sensi dell'art. 15 del 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 telematiche e sui siti internet dove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta tramite telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. In caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento 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.

Gli offerenti con modalità telematica potranno ottenere tutte le informazioni necessarie contattando il “*Gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl*”, sede di Venezia-Mestre tel.041 5369911 e fax 041 5361923, sede di Palermo tel.091 7308290 e fax 091 6261372, *Back Office* c/o le cancellerie del Tribunale di Cosenza con personale qualificato, *Chat online* disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

In particolare ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, che intende partecipare alle vendite in forma analogica deve:

- depositare, entro le ore 12,00 del giorno non festivo che precede quello previsto per la vendita, presso lo studio del sottoscritto professionista sito in Cosenza in viale Sergio Cosmai n. 84, una dichiarazione in busta chiusa, 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) l’indicazione 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 e degli oneri tributari in un tempo superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e inferiore al termine minimo di 90 giorni); i) l’importo versato a titolo di cauzione; l) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

In caso di offerta analogica, l’importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versato tramite assegno circolare non trasferibile intestato a “***Tribunale di Cosenza Proc. esec. 40/2019 delegato dott. Paolo Carelli***”.

ALLEGATI ALL’OFFERTA TELEMATICA O ANALOGICA

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e del codice fiscale del soggetto offerente e, qualora dovesse partecipare in qualità di titolare di attività economica individuale, certificato di attribuzione della partita IVA e visura camerale aggiornata;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione in caso di offerta telematica, in caso di offerta analogica, assegno circolare non trasferibile intestato a “***Tribunale di Cosenza Proc.esec.40/2019 delegato dott. Paolo Carelli***”;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del saldo del prezzo);
- se l’offerta è presentata in nome e per conto di un minore, copia del documento d’identità e del codice fiscale del soggetto offerente e di chi sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una Società o una persona giuridica, dati identificativi inclusa la Partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico, nonché cognome e nome, luogo e data di nascita, Codice fiscale, domicilio, recapito telefonico del o dei rappresentanti legali. All'offerta dovranno essere allegati: certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

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, dove alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente:

- a) saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12,00 del giorno precedente quello dell'asta; le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato, 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;
- b) in caso di unica offerta presentata in modalità criptata o analogica pari o superiore al prezzo base dell'immobile come sopra determinato, 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 dar 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;
- c) 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.

Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c., dichiarando chiusa la gara tra gli offerenti e l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Si procederà invece all'aggiudicazione a favore del miglior offerente per mancata adesione alla gara da parte degli offerenti, in caso di loro assenza e in mancanza di istanze di assegnazione.

Ai fini della individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: dell'entità del prezzo, dell'ammontare delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento. Pertanto, in caso di plurime offerte, il

delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo, o, in caso di parità del prezzo offerto a colui che 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 in minor tempo (in questo caso il termine per il pagamento indicato dall'offerente dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario a pena di decadenza), ove le offerte siano tutte equivalenti l'immobile verrà aggiudicato a colui il quale avrà presentato l'offerta per primo

In ogni caso ove siano state presentate istanze di assegnazione il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. anche nel caso di gara e mancato raggiungimento a seguito di rilancio del prezzo base d'asta del bene;

- d) qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente; il Delegato potrà sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice delle Esecuzioni;
- e) agli offerenti non risultati aggiudicatari, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito dal gestore della vendita telematica, 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;
- f) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- g) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

- h) Qualora l'offerente, 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
- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario non oltre l'udienza ex art 569 c.p.c., che avrà provveduto a precisare il credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura e comunicherà all'aggiudicatario con raccomandata o a mezzo posta elettronica certificata quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita del cespite pignorato è disciplinata alle seguenti condizioni:

- 1) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dall'esperto estimatore in atti (che deve intendersi qui integralmente trascritta e richiamata); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto estimatore in atti. In ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni, purché presenti

domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
- 4) Per il lotto in vendita il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- 5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del bene, metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata insieme all'iban del c/c su cui effettuare il bonifico, ma che, nel caso in cui alla fine dovessero risultare insufficienti, saranno oggetto di richiesta di integrazione da corrispondersi a cura dell'aggiudicatario entro 15 giorni a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.
- 6) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni), saranno fornite dal professionista delegato.
- 7) L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria.

- 8) Il custode provvederà a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino.
- 9) Per tutto quanto non previsto dalla presente ordinanza si applicano le norme di legge.
- 10) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono 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 presso il suo Studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del delegato sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art 490 comma 1 c.p.c. 120 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

Sempre quanto alla pubblicità di cui all'art. 490 commi 2 e 3 c.p.c., l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art 173 bis disp. Att. C.p.c. sarà inserito, a cura del professionista, avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, sui siti internet: www.asteannunci.it e 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 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.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita Dott. Paolo Carelli (telefono e Fax: 0984/395433; cellulare: 329/1641165; e-mail: paolocarelli@yahoo.it; pec: paolocarelli@pec.it e dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. sul sito internet www.garavirtuale.it, presente con un suo incaricato all'interno della cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, 24/05/2024

Il Professionista delegato e custode

Dott. Paolo Carelli

