

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**Sezioni Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Giuseppe Sicilia;**

**Professionista delegato alla vendita Avv. Luigi Amato;**

**Procedura immobiliare iscritta al n. 184/2017.**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

Il professionista delegato Avv. Luigi Amato,

**vista** l'ordinanza di delega alle operazione di vendita del 21 maggio 2024 dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 184/2017, resa dal G.E. del Tribunale di Cosenza Dott. Giuseppe Sicilia;

**visti** gli artt. 591 bis - 569 e seguenti c.p.c. e successive modificazioni;

**FISSA**

l'udienza per la deliberazione sull'offerta di acquisto dei beni pignorati e per la gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 cpc, il giorno **30 ottobre 2024 alle ore 9:15, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano IV - sala aste 1**, innanzi al professionista delegato Avvocato Luigi Amato, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell'unico lotto di seguito descritti, tramite la deliberazione delle offerte pervenute secondo le modalità infra descritte e l'eventuale gara tra gli offerenti, che unitamente alle parti sono sin d'ora convocati.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**- Lotto uno - prezzo € 39.801,60.**

Piena proprietà di un appartamento posto al piano seminterrato di un fabbricato sviluppatosi su tre piani (seminterrato, terra e primo), composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, della superficie utile lorda pari a mq 110 (centodieci) e della superficie calpestabile pari a mq 93,50 (novantatre virgola cinquanta), sito in Comune di Montalto Uffugo (CS), Località Madonna delle Grazie, Via San Pietro n.ri 33/35, censito al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio 42 particella 4 subalterno 7 categoria A/7.

Costituisce corte comune dell'intero fabbricato una corte della superficie di circa mq 2200 (duemiladuecento).

L'appartamento ha accesso diretto dall'indicata corte comune e ha un affaccio con vista sulla vallata.

Gli impianti sono tutti funzionanti e realizzati sotto-traccia. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, i dispositivi di oscuramento sono costituiti da persiane esterne alla romana; le porte interne sono di legno.

Le pareti interne sono tutte rifinite con intonaco per civile abitazione tirato liscio e tinteggiate. Le pavimentazioni e i rivestimenti parietali di bagni e cucina sono in materiale ceramico, mentre il rivestimento della scala di accesso e le soglie sono in materiale lapideo. I rivestimenti e le finiture sono tutti di buona qualità e in buone condizioni. L'altezza interna media degli ambienti è di m 270.

L'appartamento risulta occupato dai debitori.

Trattasi del quinto esperimento di vendita.

- **Lotto Quattro - prezzo € 47.044,80.**

Piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile ricadente in zona di completamento B1, sito in Comune di Montalto Uffugo (CS), Località Madonna delle Grazie, Via San Pietro, della superficie catastale di mq 1980 (millenovecentottanta), costituito da tre particelle che costituiscono nel loro insieme una superficie grossomodo trapezoidale, con andamento superficiale in lieve pendio, circondata dalle strade di viabilità locale: su due lati pubblica e su due lati privata. La superficie è incolta, coperta da manto erboso e sgombra da alberature. L'appezzamento è collocato in posizione sommitale rispetto agli immobili circostanti, da cui si può godere di una visuale privilegiata sulle valli circostanti e sul frontistante borgo antico storico di Montalto Uffugo. Le particelle di terreno sono così catastalmente individuate e caratterizzate:

- Foglio di mappa 42, P.IIa 307 qualità seminativo, superficie: mq 1590;
- Foglio di mappa 42, P.IIa 576: qualità seminativo, superficie: mq 200 e
- Foglio di mappa 42, P.IIa 577: qualità seminativo, superficie: mq 190.

Il terreno risulta libero.

Trattasi del sesto esperimento di vendita.

\*\*\*\*\*

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nell'elaborato del 12 aprile 2019 a firma dell'esperto estimatore, Arch. Federica Berlingieri, che deve essere consultato dall'offerente e al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**Modalità di vendita**

**Lotto n. 1**

<u>Prezzo base d'asta</u>	<u>Offerta minima</u>	<u>Offerte in aumento</u>
€ 39.801,60	€ 29.851,20	€ 796,03

**Lotto n. 4**

<u>Prezzo base d'asta</u>	<u>Offerta minima</u>	<u>Offerte in aumento</u>
€ 47.044,80	€ 35.283,60	€ 940,90

Il Gestore della vendita telematica è Edicom Finance s.r.l.

L'asta verrà svolta in modalità sincrona mista (art. 22 D.M. 32/2015).

Le offerte possono essere presentate telematicamente oppure tramite supporto analogico depositato presso il Professionista delegato.

**A) In caso di offerta telematica:**

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati, le modalità di trasmissione dell'offerta, il deposito e la trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica devono essere effettuate nel rispetto degli articoli 12, 13 e 14 del D.M. 32/2015 che qui si riportano integralmente:

*"Art. 12*

*Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati*

*1. L'offerta per la vendita telematica deve 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 referente della procedura;*
- 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), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- 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, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve 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.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

*Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura e' rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a 4 norma del presente comma.*

*6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.*

#### *Art. 13*

*Modalità di trasmissione dell'offerta.*

*1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*

*2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*

*3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*

*4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

#### *Art. 14*

*Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica.*

*1. 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.*

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1."

L'attivazione della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica può essere richiesta al Gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente.

In ipotesi di offerta formulata da più persone, la procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, da allegare anche in copia per immagine all'offerta, potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata che dovrà corrispondere, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ad 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.

L'offerta si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

Per maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica, rivolgersi al Professionista Delegato, Avv. Luigi Amato, tel. 0984/23587, cell. 349/0738384, ovvero al Gestore della vendita telematica **Edicom Finance s.r.l., Sede di Venezia - Mestre** tel. 041/5369911, fax 041/5361923 - **Sede di Palermo** tel. 091/7308290, fax 091/6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Si rinvia, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.

Ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.

In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza.

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.

La cauzione relativa all'offerta telematica dovrà essere versata su conto corrente intestato al gestore su IBAN IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'accredito della cauzione deve avvenire entro l'apertura delle buste, pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si evidenzia che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse non si riscontri l'accredito delle somme a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

**B) In caso di offerta su supporto analogico:**

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Cosenza alla Via Liceo 19/A, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e comunque entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita e previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta.

All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta d'acquisto su carta legale, in regola con il bollo, dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente e, nel caso di persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui dovranno essere intestati gli immobili (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello

che sottoscrive l'offerta); dovrà essere allegata all'offerta copia del documento di identità dell'offerente e nel caso di persona straniera copia del permesso di soggiorno; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, che in copia dovrà essere allegata all'offerta.

Nel caso di persona giuridica dovranno essere riportati i dati identificativi comprensivi di Partita Iva e codice fiscale, le generalità del rappresentante o del procuratore, con recapito telefonico e dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del rappresentante legale; nel caso di persona giuridica commerciale o ditta individuale dovrà inoltre essere allegata visura del Registro Imprese non anteriore a 30 (trenta) giorni dal deposito dell'offerta e copia della documentazione attestante i poteri di firma del legale rappresentante se non desumibili dalla visura camerale;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento unitamente agli oneri tributari (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni o inferiore a 90 giorni);

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

La cauzione relativa all'offerta dovrà essere versata tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, gli assegni saranno restituiti dal professionista delegato.

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Saranno dichiarate inammissibile le offerte telematiche e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale o non si presenti all'udienza per la deliberazione sull'offerta di acquisto il giorno fissato per la vendita.

Il prezzo offerto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base; ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base in misura superiore al 25% l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.



La cauzione dovrà essere di importo pari al 10% del prezzo offerto; l'offerta sarà dichiarata inammissibile se l'ammontare della cauzione dovesse risultare di importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Alle ore 9:15 del giorno in cui si terrà l'asta, si procederà all'apertura delle buste, sia cartacee che telematiche, alla verifica di ammissibilità delle eventuali offerte e alla delibera sulle stesse e il delegato prenderà atto dell'eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando personalmente, l'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste saranno aperte dal professionista delegato e inserite dal medesimo nel Portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società sopra indicata. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

Qualora sia presentata un'offerta unica pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa verrà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto, il professionista delegato potrà effettuare la vendita ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo non inferiore a quanto sopra determinato per ciascun lotto. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti

innanzi al delegato. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (180 secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Nel caso di offerte plurime al medesimo prezzo, ove non si faccia luogo alla gara per mancanza di adesioni e in assenza di istanze di assegnazione, l'aggiudicazione avverrà in favore del miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si tiene tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri:

(I) dell'entità del prezzo;

(II) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento;

(III) dell'ammontare delle cauzioni prestate.

Nell'ipotesi in cui siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata dovesse essere inferiore al prezzo base d'asta, non si farà luogo all'aggiudicazione ma all'assegnazione.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione (non prorogabili) o nel minor tempo dichiarato nell'offerta. Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà corrispondere gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che verranno comunicate dal delegato alla vendita tempestivamente.

In caso di mancato versamento da parte dell'aggiudicatario di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario che sia stata ammessa dal Giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, il professionista comunicherà la parte del residuo prezzo che l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario e quale parte

dovrà essere versata sul conto corrente intestato alla procedura, sempre nei termini indicati nell'offerta. L'aggiudicatario dovrà depositare, entro e non oltre 10 giorni dal pagamento, presso lo studio del professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato. 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 vendita di immobili soggetta a Iva l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tale imposta.

Se l'immobile dovesse essere occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto del presente avviso di vendita dovrà essere pubblicato secondo quanto indicato nella delega del G.E.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 120 giorni.

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 dal G.E. 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.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 cpc e ss, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguiti dal professionista delegato presso il proprio studio ovvero nel diverso luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Si fa presente che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dallo stimatore e le indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili indicate dall'esperto stimatore sono da intendersi, nel presente avviso, integralmente richiamate e trascritte.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 n. 380), 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 (si rimanda in ogni caso agli elementi di fatto e di diritto evidenziati nella perizia redatta dall'esperto stimatore nominato dal Giudice, Arch. Federica Berlingieri).

Per la individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in oggetto, anche relative alla loro situazione urbanistica e a eventuali difformità edilizie, si fa riferimento alla perizia consultabile sui siti internet pubblicitari.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali), le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso, oltre accessori di legge, del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà. L'aggiudicatario dovrà versare le somme necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che saranno successivamente restituite dalla procedura.

Dette somme devono essere versate al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione; ove dette somme dovessero risultare insufficienti l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarle nella misura che gli verrà comunicato 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.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
- b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it). Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

Si precisa, a tal proposito, che il pacchetto di pubblicità concordato come modalità standard di pubblicità include i seguenti canali pubblicitari:

- Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito [www.asteannunci.it](http://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 sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Per ogni informazione sulla vendita, sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita e per visionare l'immobile rivolgersi al Professionista Delegato/Custode Avv. Luigi Amato ai seguenti numeri di telefono: 0984/23587 o 349/0738384.

Per quanto ivi non previsto si rinvia al contenuto dell'ordinanza di vendita pubblicata.

Cosenza, 29 maggio 2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Luigi Amato