

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOIA
PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. ADELE BEDINI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 11/2023
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta **Avv. Adele Bedini**, custode e delegata alla vendita vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, disposta dal G.E. Dott.ssa Gioia, in data 13.12.2023 e notificata alla sottoscritta delegato dalla cancelleria, redatta sulla base del D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, vistigli artt. 567, 569 e 591 c.p.c.;

Rende noto quanto segue:

Il giorno 2 luglio 2024 alle ore 9:15 presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI stanza n.1 - è fissata la vendita senza incanto per la deliberazione sull'offerta per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 570 e ss c.p.c. del seguente immobile,

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati consistono in cinque fabbricati siti nel Comune di Rovito (CS). Gli immobili sono pignorati per la quota del 50% e non comodamente divisibili.

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nella zona extraurbana/rurale del Comune di Rovito (CS), ad essi si giunge dalla SP 229 attraverso la stradina comunale Motta Milito. La struttura urbanistica esistente è caratterizzata, prevalentemente, dall'edilizia residenziale con fabbricati di tipo economico ed ex fabbricati rurali. La zona di interesse è distante circa 16 chilometri dallo svincolo Cosenza Sud dell'Autostrada A2 – Autostrada del Mediterraneo; 12,5 km circa dalla Stazione Ferroviaria di Cosenza; 78 km circa dall'Aeroporto di Lamezia Terme (CZ). La zona non è servita dal trasporto pubblico, essa dista circa 2 chilometri dal centro urbanizzato del Comune di Rovito, dove si trovano scuole primarie e scuole secondarie di primo grado, supermercati, farmacia, ufficio postale, negozi di vendita a dettaglio di articoli di vario genere, teatro comunale, edifici di culto. Tutti gli immobili pignorati non hanno accesso alla pubblica via e sono circondati da terreni appartenenti all'esecutata, ma non oggetto di pignoramento.

Lotto N.1: *Proprietà ½ di piena proprietà Fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale riportato in catasto fabbricati: foglio 5 particella 253: - sub 1 categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, totale superficie 69 m², totale escluse aree scoperte 62 m², rendita € 105,36 e sub 2 categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, totale superficie 143 m², totale escluse aree scoperte 135 m², rendita € 193,15; sub 3 categoria bene comune non censibile – partita speciale A (corte)*

Il fabbricato è un'abitazione di categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), realizzato con struttura portante in muratura, confina con la particella 252, più precisamente, è circondato dalla particella 252, che di fatto lo rende un immobile intercluso. *Il sub 1* del fabbricato occupa parte del Piano Terra, ed è costituito da portico, cucina, bagno, disimpegno e camera da letto. Esso si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre con portico antistante all'ingresso costituito da una struttura in legno e manto di copertura in coppi. Nel locale cucina trova posto un camino. La superficie calpestabile è pari a 48,23 m²; *Il sub 2*, occupa la restante parte del Piano Terra, il Piano Primo ed il Piano Secondo (soffitta). Esso è costituito al Piano Terra da una cantina, una legnaia e dal vano scala, al Piano Primo da cucina, due camere da letto, ripostiglio, bagno, disimpegno, terrazzo scoperto con accesso dalla cucina. L'accesso al Piano Primo avviene tramite la scala interna al piano secondo da una soffitta non abitabile, altezza minima 0,00 m, come si evince anche dall'esterno, altezza massima 2,50 m, senza accesso per mancanza della scala di collegamento con il piano sottostante. I locali destinati a cantina e legnaia hanno propri accessi indipendenti. Il sub 2 si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione. La superficie calpestabile interna è pari a 147,65 m², quella del terrazzo è pari a 32,55 m². La soffitta, non visionata, in quanto accessibile esclusivamente da una finestra, presenta, come da planimetria catastale, una superficie calpestabile pari a 29,95 m², per altezza superiore a 1,50 m. Il fabbricato non è allacciato alla rete fognaria comunale, ma è dotato di fossa biologica (pozzo nero). La copertura è a due falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole; la corte esclusiva del fabbricato, identificata dal sub 3, misura 286,00 m². La superficie calpestabile dell'immobile è pari a 258,38 m²

Il sub 2 risulta occupato dalla comproprietaria e dalla famiglia nonché dalla anziana madre.

PREZZO BASE € 15.064,00

Offerta minima ¼ del prezzo base: € 11.298,00 (Undicimiladuecentonovantotto/00 cent. di Euro)

Rilanci minimi in caso di gara: € 1000,00 (Mille/00cent. di Euro)

Importo cauzione 10% del prezzo offerto

Lotto 2: *Proprietà ½ di fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale riportato in catasto fabbricati: foglio 5 particella 254 sub 1 categoria C/2, classe U, consistenza 41 m², totale superficie 71 m², rendita € 127,05.*

Si tratta di locale deposito, categoria C/2. L'immobile è intercluso. È così. È formato da due magazzini, un wc, un forno ad uso domestico e una corte di 170 m². Entrambi i magazzini sono dotati di propri accessi costituiti da portoni in metallo. Le finestre sono anch'esse in metallo. Le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è costituita dal massetto di cemento. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, privi delle prescritte certificazioni degli stessi alla regola d'arte. La superficie calpestabile interna è pari a 41,10 m², Lo stato di conservazione del locale deposito risulta scadente.

Libero

Prezzo Base : € 3.234,00 (Tremiladuecentotrentaquattro/00 cent di Euro)

Offerta minima ¼ del prezzo base: 2426,00 (Duemilaquattrocentoventisei/00 cent. di Euro)

Rilanci minimi in caso di gara: € 1000,00

Importo cauzione 10% del prezzo offerto

Lotto 3: *Proprietà ½ di Fabbricato, locale stalla, categoria C/6 sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, riportato in catasto fabbricati: foglio 5 particella 256 sub 1 categoria C/6, classe U, consistenza 49 m², totale superficie 78 m², rendita € 169,55. Confina con la particella 255, più precisamente, è circondato dalla particella 255, che di fatto lo rende un immobile intercluso. Si tratta di una stalla realizzato con struttura portante in muratura, privo di pavimenti, finestre in legno e metallo, porta d'ingresso in metallo privo di qualsiasi impianto. È dotato di corte che misura 177,00 m². La superficie calpestabile interna è pari a 47,90 m². Lo stato di conservazione dell'immobile risulta pessimo.*

Prezzo Base € 2.910,00 (Duemilanovecentodieci/00 cent di Euro)

Offerta minima ¼ del prezzo base: 2183,00 (Duemilacentottantatre/00cent. di Euro)

Rilanci minimi in caso di gara: € 1000,00

Importo cauzione 10% del prezzo offerto

Lotto 4: *Proprietà ½ di Fabbricato locale deposito, categoria C/2, sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, riportato in catasto fabbricati: foglio 5 particella 257 sub 1 categoria C/2, classe U, consistenza 25 m², totale superficie 50 m², rendita € 77,47. Confina con la particella 255, più precisamente, è circondato dalla particella 255, che di fatto lo rende un immobile intercluso. L'immobile, sito al Piano Terra, è un locale deposito, categoria C/2, realizzato con struttura portante in muratura, finestre in legno fortemente ammalorate, portone d'ingresso in metallo. Le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è costituita dal massetto di cemento. Le pareti esterne sono intonacate. La superficie calpestabile interna è pari a 24,15 m². L'immobile non è dotato di alcun impianto. Esso è dotato di corte che misura 145 m². Lo stato di conservazione del locale deposito risulta pessimo.*

Prezzo Base € 3.347,00 (Tremilatrecentoquarantasette/00cent. di euro)

Offerta minima ¼ del prezzo base: 2510,25 (Duemilacinquecentodieci/10cent di Euro)

Rilanci minimi in caso di gara: € 1000,00 (Duemilaeuro/00cent. di Euro)

Importo cauzione 10% del prezzo offerto

Lotto 5: Proprietà ½ di Immobile rudere di categoria F/2, sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, riportato in catasto fabbricati: foglio 5 particella 260 sub 1, categoria F/2. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T. Confina con la particella 18, più precisamente, è circondato dalla particella 18, che di fatto lo rende un immobile intercluso. L'immobile, sito al Piano Terra, è un rudere, privo di copertura. Restano solo parti delle mura perimetrali che risultano coperte dalla vegetazione. L'area di sedime, sommata all'area della corte ad essa annessa, dà come risultato una superficie pari a 100,00 m²

Prezzo Base € 319,00 (Trecentodiciannove/00 cent. di Euro)

Offerta minima ¼ del prezzo base: 239,25 (Duecentotrentanove/25 cent. di Euro)

Rilanci minimi in caso di gara: € 500,00

Importo cauzione 10% del prezzo offerto

Con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita, per una dettagliata descrizione degli immobili, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti su di essi, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla non divisibilità dei beni si fa espresso rinvio alla relazione che deve intendersi per intero richiamata e trascritta, dell'esperto estimatore Ing. Ornella Longo consultabile in atti e online insieme alla pubblicità di questa asta pubblicata sui siti di pubblicità dedicati. www.asteannunci.it; www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net; www.falcoaste.it; oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) 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 richiameranno nell'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;
- 2) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite;
- 3) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta –effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento-, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 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; il delegato preciserà nell'avviso 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.

4) 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;

5) le coordinate Bancarie del conto corrente intestato alla procedura ai fini del versamento della cauzione con bonifico in caso di modalità analogica di presentazione dell'offerta sono: **IT46 T030 3280 8800 1000 0841 082. CREDEM Filiale di Rende;** nel caso in cui ci si avvallesse della procedura telematica il conto corrente cui effettuare il bonifico è quello del gestore ovvero EDICOM FINANCE SRL IT02A0326812000052914015770 BANCA SELLA.

Il bonifico deve essere 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; zione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo i termini sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Qualora nel giorno 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 conto corrente intestato alla procedura secondo i termini sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La gestione della vendita è affidata ad Edicom, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015. scelto a rotazione tra i gestori in attuazione delle direttive di Sezione del 9.7.2020 e del 30.11.2021 nel rispetto del principio di rotazione temperata degli incarichi ed i servizi di pubblicità sono assegnati in affiancamento a tutti e quattro i gestori collaboranti con l'Ufficio (Asta Legale.net, Aste Giudiziarie in Linea, Edicom, Zucchetti Software Giuridico);

La modalità di svolgimento dell'asta è quella della sincronia mista, pertanto 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 parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che avranno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparando 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 piano VI.

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

Per chi intende partecipare alle vendite in forma telematica, si avvisa che deve:

- **trasmettere**, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, 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";

- **presentare**, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, 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; deve 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.

Trasmettere l'offerta 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 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, per dettagliate informazioni, si rinvia al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) sul quale sono indicate anche le modalità per avvalersi dell'ausilio di un presentatore; ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta, o 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.

Per chi intende partecipare alle vendite in forma analogica.

Ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico con dichiarazione in regola con il bollo da recapitarsi in busta chiusa presso lo studio della professionista delegata, Avv. Adele Bedini, sito in via Rende (CS) al Viale Kennedy IV Trav. N. 28 entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, ovvero qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente e contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA e fotocopia del documento di identità dell'offerente 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 e fornire al professionista delegato la prova dell'avvenuto versamento tramite bonifico bancario su c/c intestato **PROCED ESEC 11/2023 RGEI TRIB CS - IBAN IT46 T030 3280 8800 1000 0841 082** della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. La cauzione, nelle forme e nei modi sopra indicati va depositata sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 11/2023 acceso presso banca Credem Filiale di Rende e si precisa che il bonifico deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora

fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile;

In caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura notarile e in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto

ULTERIORI INFORMAZIONI SULLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) l'offerta - analogica o telematica - dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato 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;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

2) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale (nel caso dell'offerta telematica) o non sia presente (nel caso dell'offerta analogica) nel luogo stabilito il giorno fissato per la vendita;

3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento 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 successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

4) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

5) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

6) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

7) il professionista delegato, referente della procedura procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita

SVOLGIMENTO DELLA GARA

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 via Antonio Guarasci, piano VI stanza n., avanti al professionista delegato e ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.

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 secondo le modalità indicate; 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;

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., c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

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 procedente 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 e non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche.

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

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario non oltre l'udienza ex art 569 c.p.c., ed avrà provveduto a precisare il credito entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il delegato specificherà all'aggiudicatario con raccomandata o a mezzo posta elettronica certificata che l'importo da versare per il saldo del prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul c/c della procedura a garanzia della copertura delle spese prevedibili non ancora quantificabili. È fatta salva la possibilità per il delegato di accantonare una somma maggiore per spese di procedura a carico della massa qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante: 1) 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.; 2) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c, sui siti internet dedicati, (www.asteannunci.it; www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net; www.falcoaste.it; oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it;

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.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti: - dal professionista delegato alla vendita all'indirizzo e.mail adele-bedini@virgilio.it , pec adele.bedini@avvocaticosenza.it; tel. studio 0984.466466, cell. 338.6340192

Rende (CS) 10/03/2024

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Adele Bedini
