

MARIA TERESA PALMIERI
AVVOCATO
Via Fausto e Luigi Gullo, 48 - 87100 COSENZA
Tel. 0984.390995 - Fax 0984.1932842
Cod. Fisc.: PLM MTR 58S41 E483K
Partita IVA: 01619680786
e-mail: avvocato.palmie1958@libero.it
pec: avv.mariateresapalmieri@pec.giuffre.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: N. 94/2021 R.G.E.I.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Giuseppe Sicilia

PROFESSIONISTA DELEGATO: Avv. Maria Teresa Palmieri

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Maria Teresa Palmieri

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

Il sottoscritto **Avv. Maria Teresa Palmieri, C.F.: PLMMTR58S41E483K – P.IVA: 01619680786**, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Cosenza al N. 782, nominato, ai sensi *dell'art. 591 bis c.p.c.*, nella procedura esecutiva in epigrafe, professionista delegato alla vendita con provvedimento del 27.02.2023 e del 27.09.2023, emesso dal G.E.: Dr. Giuseppe Sicilia

AVVISA

che **il giorno 01.07.2024 alle ore 12,00**, presso la sala aste dell'Ufficio del Giudice di Pace, in Cosenza alla Via Antonio Guarasci, piano VI, - stanza 1, si procederà alla vendita senza incanto, per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti con modalità telematica "sincrona mista", ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, degli immobili, qui di seguito, descritti, precisando, sin da ora, che tutte le buste, contenenti le offerte verranno aperte lo stesso giorno alle ore 12,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- 1. LOTTO 1** – Immobile per civile abitazione, sito in Pietrafitta (CS), alla Via Bacco Foglio 10, Particella 452, Cat. A/4 - Classe 1 consistenza 2,5 vani – piena proprietà

Prezzo base € 31,000 –

Limite massimo ribasso (prezzo minimo $\frac{1}{4}$ del prezzo base) € 23.250

Rilancio minimo in caso di più offerte € 620,00

- 2. LOTTO 2** – Immobile per civile abitazione, di tipo popolare – sito in Pietrafitta (CS), alla Via Provinciale - Foglio 8, Particella 149 Sub. 6- nuda proprietà – bene gravato da usufrutto

Prezzo base € 52.500

Limite massimo ribasso (prezzo minimo $\frac{1}{4}$ del prezzo base) € 39.500

Rilancio minimo in caso di più offerte € 1.050

3. Magazzino, sito in Pietrafitta alla via Provinciale (CS), Foglio 8, Particella 149 Sub.2, Cat. C/2 - Nuda Proprietà- bene gravato da usufrutto

Prezzo base € 8.025,00

Limite massimo ribasso (prezzo minimo $\frac{1}{4}$ del prezzo base) € 6.018

Rilancio minimo in caso di più offerte € 161,00

Per ogni altra informazione, si rimanda, integralmente, all'elaborato peritale che, qui, si intende trascritto e riportato-

DISCIPLINA DELLE VENDITE

- 1) la modalità di svolgimento delle aste 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 avranno 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, comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo, nel giorno, nell'ora indicati nel presente avviso di vendita per l'apertura delle buste in una delle sale d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza alla Via Antonio Guarasci, piano VI;
- 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 chi intende partecipare alle vendite in forma telematica deve:

- presentare offerta con modalità telematica, accedendo al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>
- ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015 trasmettere l'offerta, mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata, anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica",
- ai sensi dell'art. 12 e 13 D.M. 32/2015 ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, depositare, entro le ore 12 del giorno non festivo precedente quello

della data fissata per l'esame delle offerte una dichiarazione 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 Giudiziale presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo della procedura, d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene, f) il nome 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), i) la data, l'orario e il numero 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 i), n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al co. 4 dell'art. 12 D.N. 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 risulta 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 informato 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;
- si precisa che il bonifico della cauzione nella presentazione di domanda telematica 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 per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura, la domanda di partecipazione telematica sarà considerata inammissibile;
- si precisa che, in caso di offerente con modalità telematica, 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;

- se offerente è una persona giuridica andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato il certificato CCIAA aggiornato dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'ultimo comma dell'art. 579 c;
- 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 telematiche 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.

In particolare chi intenda partecipare alle vendite in forma analogica:

- ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, deve, entro le ore 12 del giorno non festivo precedente quello della data dell'esame delle offerte depositare presso lo Studio del sottoscritto professionista in Cosenza alla Via Fausto e Luigi Gullo n. 48, una offerta di partecipazione in regola con il bollo in busta chiusa contenente: a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva, b) l'Ufficio Giudiziale presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo della procedura, d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene, f) il nome 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), i) copia del bonifico indicante la cauzione versata pari al 10% del prezzo offerto o in alternativa assegno circolare dell'importo del 10% del prezzo offerto intestato al professionista delegato e indicante il numero della procedura.
- Sulla busta deve essere indicato solo il numero della procedura e la data dell'asta.

Si precisa che, in caso di bonifico della cauzione, nella presentazione di domanda cartacea, 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 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 la domanda di partecipazione presentata con modalità cartacea sarà considerata inammissibile

Se offerente è una persona giuridica andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato il certificato CCIAA aggiornato dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- In caso di intervento di un rappresentante volontario, va depositata originale o copia autentica della procura;
- In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto e in caso di aggiudicazione va comunicato al delegato il nome dell'effettivo aggiudicatario nei 3 giorni successivi all'aggiudicazione.

INDICAZIONI OPERATIVE

- a) La perizia estimativa, unitamente agli allegati, sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc, dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito www.tribunale.cosenza.giustizia.it

le offerte criptate. contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista, saranno aperte ed esaminate, unitamente a quelle analogiche, esclusivamente il giorno fissato per l'asta, tenuta dal Delegato presso le sale d'asta site in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza e all'interno del Tribunale.

- b) avanti al professionista delegato e ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente
- c) saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E., salvo quanto al punto sub i); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
- d) qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile, come sopra determinato da questo Giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non

siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

- e) qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

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

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore al 2%** del prezzo base d'asta.

La gara dovrà dichiararsi chiusa, quando siano trascorsi **120 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

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

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

- f) All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal gestore della vendita agli offerenti telematici che non si siano resi aggiudicatari, previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. Analogamente il professionista delegato restituirà immediatamente gli assegni circolari versati dagli offerenti analogiche non si siano resi aggiudicatari;
- g) In caso di aggiudicazione da parte di un offerente telematico, il gestore effettuerà il bonifico

relativo alla cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura previo necessario impulso del professionista delegato che segnalerà l'iban del conto della procedura, tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica.

h) Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a:

- sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice;
- e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria;

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

I. [2° esperimento di vendita]

in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto:

- a. determinando il prezzo-base **in misura inferiore di un quinto (1/5)**;
- b. avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;
- c. fissando un nuovo termine non superiore a 120 giorni dal precedente esperimento per consentire la formulazione delle offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.;
- d. provvedendo a fissare la vendita al giorno successivo, prenotando per tempo la sala d'aste
- e. preparando l'avviso della seconda vendita così stabilita, provvedendo alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., ed effettuando, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della presente delega;

II. [3° esperimento di vendita]

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

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

- b. avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;
- c. fissando un nuovo termine, questa volta non superiore a 120 giorni dal precedente esperimento, per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e provvedendo agli altri adempimenti già indicati

III.[4° esperimento di vendita]

nel caso di esito negativo del terzo esperimento di vendita:

- a. a notificare immediatamente il Giudice qualora il delegato ritenga che vi siano peculiari motivi o criticità tali da non ritenere opportuno procedere ad un ulteriore tentativo di vendita, depositando in questo caso previamente una breve relazione che consenta al Giudice di provvedere ad una valutazione in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione;
- b. diversamente, in caso non ravvisi i particolari motivi di cui al punto precedente, fissando immediatamente un ulteriore (quarto) esperimento di vendita, da espletarsi senza incanto, previa **riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (1/4)** (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita -con i medesimi termini del precedente tentativo: non oltre 120 giorni dal precedente esperimento- recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

e ciò fino a concorrenza di 4 esperimenti di vendita durante il corso di 18 mesi dall' avvenuto versamento sul C/C della procedura dell'importo iniziale richiesto al creditore.

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

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

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

Il professionista delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia stato pubblicato. In particolare nella propria relazione di sintesi (che verrà depositata in PCT come “relazione di sintesi- rimessione atti ad esito 4° esperimento infruttuoso”) indicherà schematicamente –in modo funzionale a consentire al G.E. di inquadrare rapidamente lo stato e le peculiarità della procedura:

- (I) prezzo base del primo esperimento di vendita,
- (II) valore all’ultimo esperimento di vendita,
- (III) percentuale di ribasso finora praticata;
- (IV) credito del creditore procedente e dei creditori muniti di titolo;
- (V) stato dell’immobile (condizioni in cui versa, se libero o occupato (nel primo caso a decorrere da quale data e nel secondo caso i motivi per i quali non è stato liberato),
- (VI) indicazione del numero di richieste di visite all’immobile ricevute e di quelle effettuate,
- (VII) parere in ordine all’appetibilità del bene,
- (VIII) sintesi del parere del creditore procedente e degli intervenuti (che si premurerà di acquisire rapidamente ed allegare, ma il cui mancato rilascio non è ostativo al deposito della relazione)
- (IX) ed una valutazione complessiva in ordine all’opportunità di proseguire le vendite.

Il professionista delegato si comporterà allo stesso modo, rimettendo gli atti al G.E. con la richiamata relazione, dopo un secondo ciclo di altri tre esperimenti di vendita con i ribassi che verranno specificamente indicati dal Giudice o in difetto – e in presenza della sola autorizzazione a proseguire le vendite con un nuovo ciclo di tre esperimenti- con quelli richiamati ai punti (I) (II) e (III).

La stessa procedura verrà utilizzata nella eventuale residuale ipotesi di un ulteriore terzo ciclo di vendite (tentativi n. 8, 9 e 10).

Qualora ravvisi particolari motivazioni che inducano ad interrompere le operazioni di vendita il delegato relazionerà al Giudice anche prima del termine sopra richiamato.

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

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

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata alle seguenti condizioni:

- A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dall'esperto stimatore 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 stimatore 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 purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla firma del decreto di trasferimento).

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 di prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun 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 considerate anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

- B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge che il professionista delegato quantificherà all'aggiudicatario entro 15 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.

- C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni), saranno fornite dal professionista delegato.
- D) L'offerente al momento dell'offerta dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria.
- E) 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.
- F) Per tutto quanto non previsto dalla presente ordinanza si applicano le norme di legge.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del delegato sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art 490 comma 1 c.p.c., almeno 80 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. va data diffusione, a cura del professionista, sul PvP del Ministero di Giustizia, sui siti internet: www.asteannunci.it www.astegiudiziarie.it www.astelegale.net www.fallcoaste.it, oltre che sul sito internet ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunalecosenza.giustizia.it

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita Avv. Maria Teresa Palmieri (tel. 0984 – 390995; cell.3389626964, email avvocato.palmie1958@libero.it pec avv.mariateresapalmieri@pe.giuffre.it) e dal gestore delle vendite telematiche Edicom Finance srl, presente con un suo incaricato all'interno della cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza.

Cosenza li 13.3.2024

Il Professionista Delegato e Custode
Avv. Maria Teresa Palmieri