

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. GIUSEPPE SICILIA
PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. ADELE BEDINI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 106/2020

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA N.6

La sottoscritta **Avv. Adele Bedini**, delegata alle operazioni di vendita e custode con ordinanza del 31/10/2021 redatta sulla base del D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, visti gli artt. 567, 569 e 591 c.p.c.;

Rende noto quanto segue:

Il giorno 04.03.2025 ore 10:15- presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI stanza n.2 - è fissata la vendita senza incanto per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 570 e ss c.p.c. dei seguenti immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli Immobili pignorati sono parte di uno stesso fabbricato composto da diversi livelli; si trovano nel Comune di Rende fraz. Saporito (Cs), in via Giorgio De Chirico snc. Il fabbricato si trova precisamente all'incrocio tra le vie De Chirico e Ligabue. Si tratta di un edificio isolato a destinazione mista commerciale-residenziale, con corte di pertinenza comune ed accessi indipendenti alle diverse unità che lo compongono. L'immobile è catastalmente individuato al NCEU del Comune di Rende al Foglio 49, Particella 1 ed è suddiviso in sette differenti subalterni, corrispondenti a: – vano scala: Sub. 1 bene comune non censibile; – appartamento per abitazione: Sub. 4, Cat. A7, piano primo; – vano sottotetto: Sub. 5, Cat. C2, piano secondo-sottotetto; – negozio: Sub. 6, Cat. C1, piano sottostrada; – corte: Sub. 7, bene comune non censibile; – deposito: Sub. 8, Cat. C2_ piano sottostrada; – magazzino: Sub. 9, Cat. C2, piano terra.. All'interno del locale Sub. 6 (identificato nell'avviso come Lotto 2) è organizzata attività di deposito, esposizione di piante e prodotti casalinghi.

Lotto N. 1 - Appartamento e Soffitta – piani primo e sottotetto – Fg 49, P.IIa 1 Sub. 4 e 5.

Appartamento residenziale, ubicato al piano primo, più soffitta non abitabile, in immobile posto all'incrocio tra via De Chirico e via Ligabue, Comune di Rende, fraz. Saporito (Cs) – catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di Rende al Fg. 49, P.IIa 1, Subalterni: 4 e 5. La superficie commerciale (Sc) del LOTTO 1 è calcolata come di seguito: $SC = SL + \text{Vani accessori (soffitta)} + \text{Aree esterne (terrazzi)} = 244,70$ mq. In particolare L'appartamento per abitazione (Sub. 4_ Cat. A7_ piano primo) è composto di: ingresso-disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, 3 camere, un bagno completo, un bagno di servizio-lavanderia ed un vano ripostiglio cieco. Tutti gli ambienti principali affacciano su un terrazzo che si estende lungo il perimetro dell'immobile e presentano illuminazione diretta con finestra o porta finestra su balcone. Le pareti interne ed il soffitto dell'immobile, sono rifiniti con intonaco civile, tirato liscio e tinteggiato. La pavimentazione è costituita in parte da mattonelle di granito ed in parte in ceramica. La superficie utile lorda è pari a 194,30 mq , oltre alla superficie dei terrazzi. La superficie commerciale è pari a 215,90 mq.

Il vano sottotetto: La soffitta (Sub. 5_ Cat. C2 posto al secondo piano dell'immobile) si compone di un grande vano centrale e di due vani più piccoli con superficie calpestabile totale pari a 115 mq. L'ambiente prende luce da due finestre e da 2 lucernari. Il sottotetto ha destinazione di soffitta-deposito e non ha destinazione residenziale. La superficie commerciale è stata calcolata al 25 %, in quanto la soffitta costituisce un accessorio non direttamente comunicante dell'appartamento, ovvero pari a 28,80 mq mentre la superficie calpestabile è quantificata in 115 mq.

L'immobile è abitato dai debitori esecutati.

PREZZO BASE € 104.129,28 (Centoquattrocentoventinove/28 cent. di Euro)

Offerta minima ¼ del prezzo base: 78.096,96 (Settanzeroventasei/96 cent di Euro)

Rilanci minimi in caso di gara: € 2000,00 (Duemilaeuro/00cent. di Euro)

Lotto N. 2 - Locale commerciale – piano interrato – Fg. 49 P.IIa 1, Sub 6 e 8

Locale commerciale, ubicato al piano interrato di un immobile, posto all'incrocio tra via De Chirico e via Ligabue, Comune di Rende, fraz. Saporito (Cs) – catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di Rende al Fg. 49, P.IIa 1, ai Subalterni 6 e 8. **Superficie commerciale totale mq 300.**

Subalterno 6 Cat. C2: Il locale, che si trova ad un livello interrato e cui si accede da una scalinata, si compone di una superficie unica, interrotta dalla presenza dei pilastri e da una partizione che suddivide un bancone dal retro negozio. Non ci sono aperture, finestre o porte, all'infuori dell'accesso principale frontale costituito da una vetrina con sopraluce ed un cancello in ferro. L'immobile è intonato e tinteggiato, dotato di impianto elettrico (luci al neon e videosorveglianza), pavimentato con piastrelle in ceramica. L'altezza è di 3,00 m. La superficie commerciale e totale del locale è di 273,80 mq. Il locale attualmente è destinato all'esposizione di prodotti casalinghi, piante e fiori. Un angolo del locale, pur non presentando una divisione fisica, risulta appartenente ad un altro subalterno -sub 8.

Subalterno 8- Cat. C2: piano sottostrada; non è individuabile, attraverso delle partizioni, come un locale a sé stante, ma risulta di fatto fuso in un tutt'uno con il subalterno 6 del quale costituisce una porzione angolare. Non ha accesso esclusivo, se non attraverso il locale nel quale è inglobato. La superficie, di circa 29 mq.

L'immobile è occupato da una società che lo gestisce ad uso commerciale

PREZZO BASE € 114.048,00 (Centoquattordicizerotrentotto/00 cent. di Euro)

Offerta minima ¼ del prezzo base: 85.536,00 (Ottantacinquecentotrentasei/00 cent di Euro)

Rilanci minimi in caso di gara: € 2000,00 (Duemilaeuro/00cent. di Euro)

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 si fa espresso rinvio alla relazione che deve intendersi per intero richiamata e trascritta, dell'esperto estimatore Arch. Federica Berlingieri consultabile in atti e online insieme alla pubblicità di questa asta. In merito alle segnalate irregolarità il CTU ha conteggiato una decurtazione meglio dettagliata in perizia. (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).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a

misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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

B) 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.

C) 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); 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 al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

D) L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. 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: CREDEM - Sede di Rende - intestato Procedura Esecutiva Rif. Trib. CS - PROC N 106/2020 RGE **IBAN IT 73P 03032 80880 010000483930**; nel caso in cui ci si avvallesse della procedura telematica il conto corrente cui effettuare il bonifico è quello del gestore ovvero **IBAN: IT 75G 03268 22300 052849400445** Intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. Banca Sella; il bonifico, con causale "Cauzione", dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; 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 l'offerta sarà considerata inammissibile.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La modalità di svolgimento dell'asta stabilita è quella **sincrona 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 partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo indicato: in una delle sale d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il **Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in 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.

In particolare, **COLORO I QUALI INTENDONO PARTECIPARE ALLE VENDITE IN FORMA TELEMATICA**, dovranno:

1. ai sensi dell’art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l’offerta mediante apposita “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”, che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l’offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l’offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell’art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”;
2. ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del 03.03.2025 ovvero 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 dellaprocedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l’indicazione del professionista delegato; g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni i) l’importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell’art. 12 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;
3. allegare, nell’ipotesi in cui l’offerta sia formulata da più persone, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell’art. 12 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.);
4. 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 **CHIU TENDA PARTECIPARE ALLA VENDITA IN FORMA ANALOGICA**, 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 Viale Kennedy IV Trav. Sc. D N° 28 Metropolis, 87036 Rende (CS) entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 03.03.2025 precedente a quello fissato per la gara ovvero 04.03.2025** – e contenente:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione oppure in alternativa all'assegno inserire anche la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Rif. Trib. CS intestato - PROC N 106/2020 RGE **IBAN IT 73P 03032 80880010000483930 – Credem Filiale di Rende** ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

In nessun caso, fatta eccezione per l'ipotesi di cui al seguente punto g), il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico [inoltre in caso di offerta cartacea se previsto oppure in alternativa al bonifico, inserire anche un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Cosenza- PROC N 106/2020 RGEI
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2*, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto

contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

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 e all'interno del Tribunale 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 rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila). 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. 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. Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale. L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste


a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio. Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) a sensi degli artt. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c. almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. Sempre relativamente alla pubblicità di cui all'art 490 c.2 c.p.c. l'avviso di vendita, la presente ordinanza, la perizia di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, sarà pubblicato sul portale www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, nonché e sui siti internet www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.canaleaste.it. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal Delegato alla vendita, Avv. Adele Bedini all'indirizzo e.mail adele-bedini@virgilio.it; pec. adele.bedini@avvocaticosenza.it; cell. 338.6340192 – Tel studio 0984. 466466.

Rende (CS) 22/10/2024

La Professionista Delegata


Avv. Adele Bedini