TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione dott.ssa ASSUNTA GIOIA Professionista delegato dott.ssa Francesca Riso

Custode giudiziario dott.ssa Francesca Riso

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 139/2020

Il professionista delegato dott.ssa Francesca Riso

- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, disposta dal Sig. G.E. in data 25/11/20 e notificata al sottoscritto delegato alla vendita in data 20/12/2019, alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569 c. 4 c.p.c. applicabile ai sensi dell'art. 4 c.5 d.l. 59/2016, conv. in l. 119/2016,

- visti gli artt. 567, 569 e 591 c.p.c.;

FISSA

l'udienza di 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., per il giorno **22/02/2027 alle ore 09:45 stanza 1**, presso le sale aste messe a disposizione nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace di Cosenza, in Via Antonio Guarasci – Cosenza, precisando sin d'ora che tutte le buste contenenti le offerte verranno aperte lo stesso giorno alle **ore 09:55**.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto e ubicato nel Comune di Acri (CS) alla Contrada San Vito n 2/A.

Lotto 1

- appartamento per civile abitazione composto da un piano ed una mansarda Per un totale di 8 vani individuato catastalmente al Foglio 112 Sub 2 Classe U Categoria A/2 L'appartamento costituito dal piano primo e dal piano secondo, ha pertanto una consistenza di 243 Mq oltre 17 Mq di terrazzo .

PREZZO A BASE D'ASTA

Lotto 1 - Prezzo a base d'asta per le offerte: **€ 65.025,00**

Offerta minima Lotto n. 1 **€ 48.768,75**

Rilanci minimi in caso di gara: Lotto n. 1: € 2.000,00.

DISCIPLINA DELLE VENDITE

1) Come previsto nella Convenzione per l'integrazione del protocollo d'intesa dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie sottoscritta il 10/4/2018 tra il Tribunale di Cosenza e la società Edicom srl, la società Ediservice srl, facente parte della rete d'imprese Gruppo Edicom, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015, con il sito internet www.garavirtuale.it PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017, è stata indicata come gestore della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale e scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) 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 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 comparendo dinanzi al professionista delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati all'interno dell'avviso di vendita che sarà una delle stanze messe a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci.

3) Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/2/15 n. 32 artt 12 e segg. depositate secondo le indicazioni riportate nel manuale utente pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia ed a quanto stabilito nell'avviso di vendita.

Per chi intende partecipare alle vendite in forma telematica, si avvisa che 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, dovrà depositare entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente quello dell'asta una dichiarazione in regola con il bollo contenente: a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale e 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) l'importo versato a titolo di cauzione; l) 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: 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 e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- si precisa che in caso l'offerente utilizzi la modalità telematica, le offerte devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla lett. n) su indicata e che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. In ogni caso, rimanendo il delegato disponibile a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o della domande di partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (delegato stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, rinvia, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici, precisando, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile;

- allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta è formulata da più persone, anche in copia per immagine, la procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015,

- trattarsi esclusivamente ai sensi dell'art. 571 c.p.c. di uno dei seguenti soggetti: l'offerente (uno degli offerenti o del legale rappresentante della società offerente) o di procuratore legale anche a norma dell'ultimo comma dell'art. 579 c.p.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 sia sui siti del gestore della vendita telematica che sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta, a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Lo scrivente professionista delegato avvisa, altresì, che 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.

- fornire al professionista delegato la prova dell'avvenuto versamento tramite bonifico bancario su c/c della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto. A tal proposito si riportano di seguito le coordinate IBAN del c/c su cui versare la cauzione, che è quello fornito dal gestore delle vendite telematiche, **IBAN: IT02A 03268 1200005291 4015770**, 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;

- In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto.

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

- Ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà depositare, entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente quello dell'asta, presso lo studio del sottoscritto professionista in Cosenza alla Via Gaspare Conforti 2/M, una dichiarazione in bollo in busta chiusa contenente: a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del Codice Fiscale e 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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) l'importo, la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, da effettuare sul conto **IBAN IT63C0542416201000001010963** intestato alla procedura n. 139/2020.

INDICAZIONI OPERATIVE

- la perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nel sito www.tribunale.cosenza.giustizia.it;

- saranno dichiarate inammissibili:

a) le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12.00 del giorno precedente quello dell'asta

b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal Sig. G. E., salvo quanto al punto sub i);

c) le offerte criptate o analogiche non accompagnate da cauzione prestata;

d) laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;

- in caso di unica offerta presentata in modalità criptata o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal giudice, si procederà senz'altro all'accoglimento;

- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad 1/4 , il delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo a base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss c.p.c;

- in caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche il delegato inviterà tutti gli offerenti ad una vendita ***sincrona mista*** sull'offerta più alta a norma dell'art 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt 573 e 574 c.p.c., pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente (*allorchè sia trascorso il tempo di 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci*);

- si procederà invece all'aggiudicazione a favore del maggiore offerente nel caso di mancanza di adesione alla gara da parte degli offerenti, in caso di loro assenza e in mancanza di istanze di assegnazione, ed in tal caso il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo, o, in caso di parità del prezzo offerto, a colui che abbia versato la cauzione di maggior importo, o, in caso di parità di prezzo o di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare in minor tempo (in questo caso il termine per il pagamento dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario a pena di decadenza), o, ove le offerte siano tutte equivalenti, l'immobile verrà aggiudicato a colui il quale avrà presentato l'offerta per primo;

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

- 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.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- in caso di mancato versamento del saldo del prezzo sempre tramite bonifico bancario sarà relazionata la circostanza al G.E. per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

- agli offerenti non risultati aggiudicatari la caparra verrà restituita detratte solo le spese vive per il bonifico o per l'emissione dell'assegno circolare di restituzione;

- 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 presso 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 prededucibili non ancora quantificabili. E' 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata alle seguenti condizioni:

1) 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 estimatore in atti (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i 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.

2) 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).

3) 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 al alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

4) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite

5) 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 curadell'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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni), saranno fornite dal professionista delegato

7) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria.

8) Il custode provvederà a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino.

9) Per tutto quanto non previsto dalla presente ordinanza si applicano le norme di legge.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sui siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Cosenza 12/10/2026

Il Professionista delegato

dott.ssa Francesca Riso

Francesca Riso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009