

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. E. dott. Giuseppe Sicilia

Professionista delegato Avv. Monica Giardino

Custode Giudiziario Avv. Monica Giardino

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. n. 80/2010

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA SINCRONA MISTA

Il Professionista delegato Avv. Monica Giardino;

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c., emessa dal Sig. G.E. Dott. Giuseppe Greco;
- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del 15.03.2023, sottoscritta dal G.E. dott.ssa Francesca Familiari

FISSA

per giorno **8 febbraio 2027 alle ore 9.15** presso la Sala Aste Telematiche sita presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI, stanza 1, l'Udienza per la **Vendita senza incanto** del lotto assoggettato ad espropriazione, più avanti individuato e descritto, precisando che, nello stesso giorno e alla stessa ora, alla presenza degli offerenti si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto, all'esame delle stesse, alla deliberazione sull'offerta e alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1.2 Locale soffitta posto al settimo piano di un fabbricato sito nel comune di Rende (CS) alla via Rossini n° 190 con superficie commerciale pari a 17,00 mq

DESCRIZIONE CATASTALE Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza, Foglio 38, particella 120, sub 59, piano settimo, interno 7, scala B, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 1, rendita cat. € 44,78

NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA Locale Soffitta – Piena proprietà

Vi sono oneri condominiali non pagati. Occupato dalla parte esecutata

LOTTO 1.2: prezzo base d'asta **Euro 8.479,1 (euro ottomilaquattrocentosettantanove/1)** (il prezzo base è stato fissato ribassando del 10 % il prezzo indicato nel precedente avviso di vendita)

L'offerta minima, prezzo base d'asta ribassato di ¼, è di Euro 6.359,33 (Euro Seimilatrecentocinquantanove,33).

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore a Euro 169,6 (Euro centosessantanove /6)**.

LOTTO 3 IMMOBILE: Foglio 25 P.lla 342 sub 6 Comune di Pedace, Loc. Mellaro – Villaggio Lorica Fabbricato 2/AB/2 DATI IDENTIFICATIVI: L'immobile oggetto di stima è ubicato in Loc. Mellaro del comune di Pedace (CS) e consta in un appartamento posto al secondo piano e di una cantina non censita al catasto. L'**appartamento** ha l'entrata al primo piano, da cui si accede direttamente al salone con caminetto e balcone. Da quest'ultima si dirama una scala che porta ad un piano rialzato con cucina, due camere da letto e servizio. Si sviluppa su una superficie commerciale di 63 mq. La **cantina** ha una superficie di circa 9 mq. Gli immobili oggetto di stima hanno i seguenti identificativi catastali: **APPARTAMENTO:** comune di Pedace, censito a N.C.E.U., foglio 25 p.lla 342, sub. 6, Zc. 1, Cat. A/3, Cl.2, Consistenza 5 vani, Rendita € 284,05, Loc. Mellaro, proprietà di 1000/1000. Libero

LOTTO 3: prezzo base d'asta **Euro 21.703,22 (euro ventunomilasettecentotré,22)**
(il prezzo base è stato fissato ribassando del 10 % il prezzo indicato nel precedente avviso di vendita)

L'offerta minima, prezzo base d'asta ribassato di ¼, è di Euro 16.277,5 (Euro sedicimiladuecentosettantasette/5).

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore a Euro 434,10 (Euro quattrocentotrentaquattro/10)**.

MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO

- 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 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;
- 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 ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, che intende partecipare alle vendite in forma telematica deve:

- ai sensi dell'art. 12 comma 4 del 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 comma 5 del 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 del D.M. 32/2015 depositare, entro le ore 12,00 del giorno non festivo che precede quello previsto per la vendita, 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 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 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 del 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 all'offerta, nell'ipotesi in cui la stessa 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 del D.M. 32/2015;
- trattarsi esclusivamente ai sensi dell'art. 571 c.p.c. di uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o del legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c..

In caso di offerta telematica, l'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versato tramite bonifico sul c/c del Gestore delle vendite telematiche utilizzando le

seguenti coordinate bancarie: **IBAN: IT02 A032 6812 0000 5291 4015 770** c/o Banca Sella.

Il professionista delegato inoltre precisa che:

- in caso di offerente con 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 precedente lettera n) del presente avviso 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;
- che ai sensi dell'art. 15 del 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 e 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.

Gli offerenti con modalità telematica potranno ottenere tutte le informazioni necessarie contattando il “*Gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl*”, sede di Venezia-Mestre tel.041 5369911 e fax 041 5361923, sede di Palermo tel.091 7308290 e fax 091 6261372, *Back Office* c/o le cancellerie del Tribunale di Cosenza con personale qualificato, *Chat online* disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

In particolare ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, che intende partecipare alle vendite in forma analogica deve:

- depositare, entro le ore 12,00 del giorno non festivo che precede quello previsto per la vendita, presso lo studio del sottoscritto professionista sito in Cosenza (CS) al Via Sabotino n.2, una dichiarazione in busta chiusa, 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 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 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.

In caso di offerta analogica, l'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versato tramite bonifico sul c/c intestato alla procedura utilizzando le seguenti coordinate bancarie: **IBAN: IT13 Q030 6916 2061 0000 0003096 Banca Intesa SanPaolo**

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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 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, dove alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente:

- a) saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12,00 del giorno precedente quello dell'asta; le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato, le offerte criptate o analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;

- b) in caso di unica offerta presentata in modalità criptata o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, 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 dar 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;
- c) in caso di pluralità di 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 provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c., dichiarando chiusa la gara tra gli offerenti e l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente quando siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Si procederà invece all'aggiudicazione a favore del maggiore offerente per mancata adesione alla gara da parte degli offerenti, in caso di loro assenza e in mancanza di istanze di assegnazione.

Ai fini della individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: dell'entità del prezzo, dell'ammontare delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento. Pertanto, in caso di plurime offerte, 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 e di importo della cauzione a chi abbia offerto di pagare in minor tempo (in questo caso il termine per il pagamento indicato dall'offerente dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario a pena di decadenza), 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 c.p.c. anche nel caso di gara e mancato raggiungimento a seguito di rilancio del prezzo base d'asta del bene;

- d) 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 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;
- e) agli offerenti non risultati aggiudicatari la cauzione verrà restituita, previa ricevuta, 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 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 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 stimatore 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 ed 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 considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto 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 ad $\frac{1}{4}$ 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 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.

- 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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del delegato sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art 490 comma 1 c.p.c. 45 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. sarà inserito, a cura del professionista, avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, sui siti internet: www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la pubblicazione su www.immobiliare.it e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito internet ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita Avv. Monica Giardino (recapito mobile : 329/3714550; e-mail: avv.monicagiardino@alice.it pec: avv.monicagiardino@pec.giuffre.it e dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance

S.r.l. sul sito internet www.garavirtuale.it, presente con un suo incaricato all'interno della cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, 29.07.2026

Professionista delegato e custode

Avv. Monica Giardino