

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONI ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. GIUSEPPE SICILIA

Professionista delegato avv. Luca Fiorita

Custode Giudiziario avv. Luca Fiorita

Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n.333/2010 Reg.

Esec.Imm. alla quale è riunita la n.117/2016 Reg. Esec.Imm

**** *** ****

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto **avv. Luca Fiorita**, delegato alle operazioni di vendita e nominato custode con ordinanza del 08.07.2021, 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 **18.07.2024 alle ore 10:15** presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci, VI piano, Stanza **n.1**, 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. del seguente immobile:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto N.1:

diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Località Taverna, via Giacomo Matteotti n.2, posto al piano terra-sopraelevato di un fabbricato con più livelli (fabbricato pluri-familiare), composto da 2 camere da letto, una comoda cucina-tinello, 2 servizi W.C. di cui uno con vasca e l'altro con doccia e lavatoio, un salone soggiorno sul quale è posizionato l'ingresso, superficie commerciale mq.131, oltre corte esclusiva di mq.100 contigua all'appartamento, censiti

al catasto fabbricati del medesimo Comune al **foglio 19, particella 1135 subalterno 13, graffato al sub 14**, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita catastale Euro 464,81. Confina: ad Est con via G. Matteotti, a Sud con la corte esclusiva e successivamente con altra proprietà, ad Ovest con area dei sottostanti garage-deposito, a Nord in parte con appartamento di proprietà di altro soggetto ed in parte con ambiente condominiale (vano ingresso). L'immobile risulta occupato.

Prezzo base d'asta: Euro 44.892,22; limite dell'offerta al massimo ribasso, c.d. prezzo minimo, pari ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base: **Euro 33.669,17;** rilancio minimo in caso di più offerte valide non inferiore ad Euro 1.000,00;

Lotto N.3:

diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Località Taverna, Via Manzoni n° 45, posizionato al 1° piano di un fabbricato plurifamiliare, composto da due camere da letto, una cucina, un salone, due servizi ed un disimpegno. Risulta censito al catasto fabbricati del medesimo Comune al **foglio 19, particella 231 subalterno 6**, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale 115 mq, rendita catastale Euro 222,08. Confina: a Nord con via A. Manzoni, a Sud con corte esclusiva del fabbricato, ad Est con corte altro proprietario, ad Ovest in parte con proprietà altro soggetto ed in parte con ambiente condominiale (vano ingresso). L'immobile risulta libero.

Prezzo base d'asta: Euro 35.274,57; limite dell'offerta al massimo ribasso, c.d. prezzo minimo, pari ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base: **Euro 26.455,92;** rilancio minimo in caso di più offerte valide non inferiore ad Euro 1.000,00;

Si precisa che dal valore di stima dei vari lotti, il CTU ha detratto i costi per i seguenti adeguamenti: per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; per correzione mq. dichiarati in Catasto a riguardo dell'immobile part. 231, sub. 6; pratica per rilascio certificato di Agibilità da parte del Comune di Montalto Uffugo a riguardo dell'immobile part. 231 sub. 6; adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione, adeguamento per lo stato di possesso.

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.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione dell'esperto estimatore in atti, che deve essere consultata dall'offerente, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La relazione dell'esperto stimatore è consultabile online insieme alla pubblicità di questa asta (sito consultabile www.asteannunci.it).

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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

C) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni 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, restano 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.

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, stanza n.1**

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”; nell’ipotesi in cui l’offerta sia formulata da più persone, anche in copia per immagine, alla stessa deve essere allegata 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.

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’art.579 ultimo comma c.p.c.) .

I documenti sono allegati all’offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

2. Effettuare il bonifico sul conto del gestore ovvero **GRUPPO EDICOM SPA: IT02A0326812000052914015770 c/o BANCA SELLA;**

il bonifico 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.

3. Ai sensi degli artt. 12 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l’esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l’indicazione del

professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; 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;

4. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulta attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha - 2code dell'International Organization for Standardization.

5. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art.26 del Decreto.

6. Trasmettere l'offerta e i documenti allegati ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett.n) 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.

7. 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 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. Agli effetti della concreta applicazione dell'art.15 DM 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio " giustizia" le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'Ufficio Giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

8. 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.

Coloro i quali intendono partecipare alle vendite in forma analogica

dovranno:

- 1) 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, comparando presso lo studio del professionista delegato avv. Luca Fiorita, sito in Cosenza alla Piazza Zumbini n. 46, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara;
- 2) Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita, nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.
- 3) All'offerta dovrà essere allegata nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 4) L'offerta dovrà contenere: a) il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori

previa autorizzazione del giudice tutelare; **b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **c)** l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto; **d)** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni); **e)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Ai fini del versamento della cauzione con bonifico in caso di modalità analogica di presentazione dell'offerta le coordinate Bancarie del conto corrente intestato alla procedura (Procedura Esecutiva Rif. Trib. Cs – Proc. N.333/2010+117/2016 RGEI Fiorita) sono: IT38F0303216201010000164777 **CREDEM Agenzia 2 Cosenza**; il bonifico 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.

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 messe a disposizione dal Tribunale di Cosenza, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, avanti al professionista delegato ed alla presenza degli offerenti online 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 prezzo base stabilito dell'immobile oltre il limite di un quarto; 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 dal 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.

In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Si precisa che in caso di più offerte valide ai sensi dell'art.573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore ad €1.000,00.

La gara sarà dichiarata chiusa quando siano trascorsi **180 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. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art.572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt.573 c.p.c. e 574 c.p.c.. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573 2°

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

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico ai sensi dell'art.490 commi 1, 2 e 3 c.p.c. a cura della società GRUPPO EDICOM SPA, in base alla Convenzione stipulata con il Presidente del Tribunale, la quale curerà la pubblicità della vendita attraverso la pubblicazione di un estratto del presente avviso, nel termine di 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art.570 c.p.c., attraverso l'inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della consulenza di stima, oltre che sul quindicinale sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet www.asteannunci.it 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 di 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 dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal Delegato alla

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

vendita, Avv. Luca Fiorita mail pec: avv.lucafiorita@pec.giuffre.it - cell. 337274432, oppure sulla mail: info.cosenza@ediservicesrl.it., nonché dal Gestore della vendita telematica GRUPPO EDICOM SPA sede di Mestre-Venezia - tel.0415369911 fax 0415361923 – sede Palermo tel.091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Cosenza, li 26.03.2024

IL Professionista Delegato

avv. Luca Fiorita

