

TRIBUNALE DI COSENZA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 334/2014 R.G.

G.E.: DOTT. GIUSEPPE SICILIA

PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE: AVV. ANDREA AMATRUDA

AVVISO DI VENDITA BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Avv. Andrea Amatruda, con Studio in Cosenza (CS), alla Via Ernesto Fagiani n. 3, Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dr. Giuseppe Sicilia, datata 07.03.2024, visti gli artt. 569 segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **06 SETTEMBRE 2024 alle ore 09:15**, dinanzi a se presso la sala d'aste messa a disposizione nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace di Cosenza, **Via Antonio Guarasci, Piano VI, Stanza n. 1**, procederà alla vendita senza incanto con **modalità sincrona mista**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, dei beni immobili di seguito descritti relativi al giudizio sopra indicato

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E PREZZO:

LOTTO UNICO:

L'immobile, appartamento adibito ad uso ufficio, è ubicato nel Comune di Zumpano (provincia di Cosenza), in un complesso edilizio condominiale, in Via Beato Francesco Marino n. 48, piano secondo, interno 1, censito al N.C.E.U. al foglio 8, particella 348, sub. 30, classe U, categoria A/10, consistenza 3,5

vani (mq 80), rendita catastale € 618,58 (vd. ctu)

Stato dell'immobile: L'immobile non è occupato.

Confini - L'immobile oggetto di stima è esposto a nord-ovest, confina tutto con un altro appartamento e affaccia sulla strada principale. (vd. ctu).

Il **prezzo base d'asta** è fissato in **Euro 32.104,69 (euro trentaduemilacentoquattro/69)**.

Prezzo minimo dell'offerta € 24.078,51.

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: € 642,09.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. la modalità di svolgimento delle aste è quella **sincrona mista** per il tramite della società Edicom Finance Srl, quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss D.M. 32/2015, con il sito internet www.garavirtuale.it, 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 innanzi al professionista delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista nel giorno, nell'ora e nel luogo sopra indicati;

2. Le offerte dovranno essere conformi a quanta stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32, artt. 12 e ss., depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite

telematiche del Ministero della Giustizia e a quanta stabilito nel presente avviso di vendita.

In particolare, chi intende partecipare alle vendite in forma telematica deve osservare le seguenti indicazioni:

- 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> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- 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 Edicom Finance Sri direttamente tramite il sito www.garavirtuale.it, 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 casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";
- ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015 ogni offerente, esclusi i debitori ed i soggetti non ammessi alla vendita, potrà compilare l'offerta utilizzando il software web utilizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto; successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato e inviato all'indirizzo di posta elettronica offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente quello dell'asta. L'offerta, in regola con il bollo dovrà contenere: **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 della procedura; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **e)** la descrizione del bene; **t)** 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, la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **I)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i); **m)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al co. 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al co. 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni;
- n)** l'eventuale recapito di telefonia mobile per ricevere le comunicazioni; **o)** quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti 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. 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; **p)** 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 formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

- 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:IT02A0326812000052914015770** 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 e la deliberazione sulle stesse, ove 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;
- si precisa che in caso di offerta con modalità telematica l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- se l'offerta è formulata da più persone, allegare all'offerta, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.
- 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.
- 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 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 al 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.

Chi invece intenda partecipare alle vendite in forma analogica deve osservare le seguenti indicazioni:

Ogni offerente, esclusi il debitore ed i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà, entro le ore 12:00 (dodici) del giorno non festivo precedente quello dell'asta, depositare presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza, alla Via Ernesto Fagiani n. 3, previo appuntamento telefonico, una dichiarazione, in regola con il hallyo in busta chiusa sulla quale sarà indicato il name di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, ne name delle parti, ne numero della procedura, nè il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita, ne altro. All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità

dell'offerente, nonchè assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato seguito dal numero della procedura per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza, deve contenere: **a)** i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile; 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 minorenni, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonchè fotocopia del documento di identità del o dei legali rappresentanti; **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)** 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;

D) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

- l'offerente dovrà dichiarare 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 in cancelleria.

INDICAZIONI OPERATIVE

- a) 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 sul sito www.tribunale.cosenza.giustizia.it;
- b) 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 la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace, avanti al professionista delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente;
- c) **saranno dichiarate inammissibili:** le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 (dodici) del giorno precedente quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E.; 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;
- d) Qualora sia presentata un'unica offerta in modalità criptata o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, 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 $\frac{1}{4}$, 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;

- e) 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 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);
- in caso di presentazione di più offerte la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% della base d'asta e, qualora la stessa sia superiore ad € 100.000,00, con rilanci minimi di almeno € 2.000,00 (duemila). Si procederà invece all'aggiudicazione a favore del maggiore offerente nel caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti, in caso di loro assenza e in mancanza di istanze di assegnazione; in tal caso il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggiore prezzo, o, in caso di parità del prezzo offerto a colui che abbia versato la cauzione di maggiore 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, a colui il quale avrà presentato l'offerta per primo.
 - In ogni caso, ove siano 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 dovesse essere inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, 2° co. c.p.c., il delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione;
 - qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. art. 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 nonchè 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 al fine dell'identificazione dell'offerente;
 - in caso di mancato versamento del saldo del prezzo sarà relazionata la circostanza al G.E. per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 578 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;
 - l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
 - in caso in cui il creditore fondiario abbia avanzato richiesta ex art. 41 TUB non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., ed abbia 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 preveducibili non ancora quantificabili. È fatta salva la possibilità per il delegato di accantonare una somma maggiore per spese di procedura a carico della massa qualora questi lo ravvisi 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); quanta alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti posti 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 art. 40 comma 6

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 trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, non 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 tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni;

3. 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 successive vendite;

4. 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 di trasferimento dell'immobile e il 50% del compenso spettante al professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge che il delegato quantificherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione a mezzo di 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, 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;

5. Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita saranno rese dal professionista delegato;

6. 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;

7. 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.

8. Per tutto quanto non previsto nella presente ordinanza si applicano le norme di legge.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del delegato sul Portale della Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 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. va data diffusione, a cura del professionista delegato, avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.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 ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal delegato alla vendita Avv. Andrea Amatruda (cell. 3477666873, e-mail andreaavvamatruda@hotmail.it e avvandreaamatruda@pec.giuffre.it) e dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl, sede di Venezia - Mestre, tel. 041 5369911, fax 041 5361923 - sede di Palermo, tel. 091 7308290, fax 091 6261372, back office c/o Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it, presente con suo incaricato all'interno della cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza.

Cosenza li, 02.04.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea AMATRUDA

