

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Familiari

Professionista delegato alla vendita avv. Maria Antonucci

Custode giudiziario avv. Maria Antonucci

Procedura esecutiva immobiliare n. 270/2013

Quartoo avviso di vendita

Il sottoscritto avv. Maria Antonucci, CF. NTNMR67C59D086D, con Studio Legale in Cosenza alla via Carlo Bilotti, n. 3, Pec maria.antonucci@avvocaticosenza.it, quale professionista delegato alle operazioni di vendita in virtù del provvedimento di nomina agli atti, del 02.11.15, rinnovato il 04.08.2022,

-visto l'art. 490 c.p.c.,

-vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, 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, convertito in L. 119/2016 del 3.7.2018,

-visto il provvedimento di autorizzazione del G.E. con indicazione della percentuale di ribassi da applicare alle successive vendite del 04.08.2022,

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

-considerato che la seconda vendita tenutasi lo scorso 29.11.2023 è andata deserta;

FISSA

La quarta 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 18 ottobre 2024 ore 10,30 stanza 1, presso la Sala d'Aste messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza 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 10,30;

Descrizione degli immobili

Appartamento per civile abitazione facente parte del corpo di fabbrica "A" disposto su due livelli (seminterrato e piano terra rialzato) con annesse due aree di corte di pertinenza esclusiva di cui una di circa mq 16 e l'altra di mq 6 e censito al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

- Foglio 45 particella 883 con subalterni graffati: sub 2, zona 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, rendita euro 477,72; sub 10 per la corte di 16 mq e sub 11 per la corte di mq 6.

Locale deposito con bagno, facente parte del corpo di fabbrica "A" di pertinenza esclusiva dell'appartamento sopradescritto, posto al piano seminterrato, della superficie di circa 60 mq e censito al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

- Foglio 45 particella 883 sub 7, zona 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 60 mq, rendita euro 114,65.

Prezzo base d'asta in misura inferiore di un quarto: € (novantacinquemilaottocentosette/72). **€ 95.807,72.**

Offerta minima pari al 75% del prezzo base così ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico.

Rilancio minimo in caso di più offerte 2% del prezzo base.

Offerte superiori a € 100.000,00 con rilanci minimi di almeno € 2.000,00.

CONDIZIONI DI VENDITA

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che dovrà intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiameranno nell'avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (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). 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 -ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

- C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato. Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, 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, nella misura dal medesimo indicato nell’avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, saranno a carico, in ogni caso, dell’aggiudicatario; il delegato preciserà nell’avviso che, 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’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); sono a carico dell’aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell’immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

DISCIPLINA DELLE VENDITE

- 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 avranno 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 nel giorno, ora e luogo indicato nel presente avviso di vendita per l'apertura delle buste.
- 2) 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 e a quanto stabilito nell'avviso di vendita.

In particolare chi intende partecipare alle vendite in forma telematica

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 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 o 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) 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 l), 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, n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

-si precisa che il bonifico della cauzione nella presentazione di domanda telematica 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 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, la domanda di partecipazione telematica sarà considerata inammissibile;

-si precisa che in caso di offerente 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;

-nell'ipotesi in cui l'offerta è formulata da più persone, è necessario allegare 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;

-se offerente è una persona giuridica andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato il certificato CCIAA aggiornato dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

-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'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 sui siti del

gestore della vendita telematiche 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.

In particolare chi intenda partecipare alle vendite in forma analogica

deve:

-ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà entro le ore 12 del giorno non festivo precedente quello dell'asta depositare presso lo studio del sottoscritto professionista in Cosenza alla via Carlo Bilotti n. 3, una offerta di partecipazione in regola con il bollo in busta chiusa contenente: a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o 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) copia del bonifico indicante la cauzione versata pari al 10% del prezzo offerto o in alternativa assegno circolare dell'importo del 10% del prezzo offerto

intestato al professionista delegato e indicante il numero della procedura;

-sulla busta deve essere indicato solo il numero della procedura e la data dell'asta.

Si precisa che in caso di bonifico della cauzione nella presentazione di domanda cartacea, 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 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, la domanda di partecipazione presentata con modalità cartacea sarà considerata inammissibile.

Se offerente è una persona giuridica andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato il certificato CCIAA aggiornato dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

-in caso di intervento di un rappresentante volontario, va depositata 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 e in caso di aggiudicazione va comunicato al delegato il nome dell'effettivo aggiudicatario nei 3 giorni successivi all'aggiudicazione.

Chi intende partecipare alle vendite con modalità telematica deve 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 c/o Banca Sella, e si precisa ancora una volta che il bonifico deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata a titolo di cauzione ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta.

Chi intende partecipare alle vendite con modalità analogica deve allegare all'offerta assegno circolare non trasferibile intestato a: "Proc. Esec. N. 270/2013 delegato avv. Maria Antonucci di importo pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione) o copia del bonifico indicante la cauzione versata sul c/c intestato alla procedura sull'IBAN: **IT57V0303216201010000378890** c/o Banca Credem, pari al 10% del prezzo offerto, si precisa ancora una volta che il bonifico deve essere eseguito in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma bonificata a titolo di cauzione ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta.

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 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.

-saranno dichiarate inammissibili:

- a) le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente quello dell'asta;
- b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e. salvo quanto al punto sub i);
- c) 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) le offerte non accompagnate dall'accredito sul c/c della cauzione entro il giorno di apertura delle buste;
- e) 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 del valore del bene, 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;

-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.;

-in caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore a 100.000 €, 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., c.p.c., il Delegato non fa luogo

all'aggiudicazione e procede all'assegnazione;

f) dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, saranno 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

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. va data diffusione, 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.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 internet ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it, nonché su Quotidiano del Sud con ribattuta nei 15 gg. Successivi alla prima pubblicazione. Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita Avv. Maria

Antonucci (Tel 338 – 2323191, email avv.antonucci@libero.it; pec maria.antonucci@avvocaticosenza.it) e dal gestore delle vendite telematiche Edicom con sito internet www.garavirtuale.it, presente con un suo incaricato all'interno della cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, li 4.06.2024

Il Professionista delegato e Custode

Avv. Maria Antonucci