

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. GIUSEPPE SICILIA
PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO DOTT. LUCIANO LAURENZI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 96/2015 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Luciano Laurenzi, con studio in Cosenza (CS), Viale Sergio Cosmai n. 84 (Tel/Fax 0984/395433, pec luciano.laurenzi@odcec.cs.legalmail.it)

PREMESSO

che con ordinanza di vendita, emanata dal G.E. Dott. Giuseppe Sicilia, in data 13 Novembre 2023, è stata disposta la vendita, con modalità sincrona mista, dei beni pignorati nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe;

- visti gli articoli 591-*bis*, 567 e seguenti del c.p.c come modificati dal D.L. n. 83/2015 e dal D.L. n. 59/2016;

RENDE NOTO

che, presso la Sala Aste Telematiche sita presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI, stanza 1, è fissata per il giorno **10 Marzo 2025 alle ore 9:45 la vendita senza incanto con modalità sincrona mista** dei beni immobili di seguito descritti:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E PREZZO DI VENDITA

Lotto N. 1: diritti di proprietà per una quota pari all'intero (1/1) su da appartamento posto al secondo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, più piano terra adibito a garage, sito nel comune di Rende (CS), località Quattromiglia, via E. Fermi n. 22.

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno. Detta unità immobiliare ha una superficie calpestabile interna di mq 64,52 e di mq 32,66 di balconi.

È identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa al foglio 31, particella 149, sub 4, Categ. A/3, vani 4, rendita Euro 196,25.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

Prezzo base del lotto Euro 52.233,33 (euro cinquantaduemiladuecentotrentatre/33);

Prezzo minimo del lotto € 39.175,00 (euro trentanovemilacentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base.

Le offerte in aumento, ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori al 2% del prezzo base d'asta (€ 1.044,67)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dallo stimatore (**che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta**); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della facoltà di cui agli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, e 40, comma 6, L. 47/1985).

REGOLARITÀ URBANISTICA

Lotto N. 1:

fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 23 del 12 marzo 1979 protocollo 2011, e Concessione Edilizia n. 122 del 12 ottobre 1981 protocollo 9864.

Il fabbricato presenta delle difformità rispetto al progetto presentato in comune, che riguardano principalmente i balconi,

Inoltre non risulta conforme nella planimetria presentata al Comune di Rende infatti il piano secondo è stato suddiviso in tre appartamenti rispetto al progetto depositato.

Dal punto di vista strettamente urbanistico le variazioni rispetto al progetto originario che riguardano i balconi (superfici non residenziali) possono essere sanati ai sensi del DPR 380/01.

Non risultano presentate domande di sanatoria presso il Comune di Rende né certificati di agibilità.

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.

- 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.

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun 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, inconoscibili o comunque non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno altresì considerate valide le offerte fino ad 1/4 del prezzo base come sopra determinato.

- La vendita degli immobili subastati è soggetta ad imposta di registro non ricadendo nella fattispecie di cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati.

- Le imposte sul trasferimento, da considerarsi a carico dell'aggiudicatario, nella misura che dipenderà dall'opzione prescelta dall'offerente in sede di udienza di vendita, ovvero, al più tardi, al momento del versamento del saldo del prezzo saranno determinate a cura del delegato e comunicate al momento del versamento suddetto;

- Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali) oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, (art. 2 comma 7 del d.m. 227/2015), da versarsi, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, rimangono, in ogni caso, a carico dell'aggiudicatario;

- L'aggiudicatario è, altresì, tenuto al versamento delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo di dette spese sarà restituito al medesimo aggiudicatario successivamente alla trascrizione del decreto di trasferimento

- il delegato precisa, altresì, che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata nel termine di quindici giorni, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione;

- I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e a cura della procedura).

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La modalità di svolgimento dell'asta 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"); gli offerenti in modalità telematica e gli offerenti in modalità analogica 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;

VENDITA TELEMATICA

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", da richiedere al gestore della vendita telematica (società Ediservice Srl) che ne rilascia le credenziali di accesso, 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". L'offerta trasmessa, ai sensi dell'art. 12 e 13 del D.M. 32/2015, entro le ore 12,00 del giorno non festivo che precede quello previsto per la vendita, avrà ad oggetto 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 o inferiori a 90 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.

VENDITA ANALOGICA

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), Viale Sergio Cosmai n. 84, una dichiarazione in busta chiusa, recante esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta e la data della vendita (nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nomi delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) 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 o inferiore a 90 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: **IT86S0200816202000105370287** c/o UniCredit.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Se l'offerente risulta coniugato, in regime di comunione 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. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

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.

Si precisa, altresì, che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria

Qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura

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:

- a) saranno dichiarate inammissibili le offerte 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 gara 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 precedente 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.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da

pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega

PUBBLICITÀ 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. 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 Dott. Luciano Laurenzi (telefono: 0984/395433; cellulare: 348/3706044; e-mail: laurenzimap@gmail.com; pec: luciano.laurenzi@odcec.cs.legalmail.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 17/10/2024

Il professionista delegato
Dott. Luciano Laurenzi