

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n 288/2013 R.G.E.I

Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Sicilia

Professionista delegato e Custode giudiziario dott.ssa Alessandra Greco

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

La sottoscritta dott.ssa Alessandra Greco, professionista delegata alla vendita ai sensi dell'artt. 591 bis c.p.c., già custode nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 13/11/2023, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno 06 maggio 2025 alle ore 10:30, dinanzi a sé, presso il proprio studio sito in Cosenza alla Via Luigi De Franco n.25 si procederà alla vendita sincrona esclusivamente a partecipazione telematica degli immobili di seguito descritti e che il deposito delle offerte ai sensi dell'art. 571 cpc, potrà avvenire entro le ore dodici dell'ultimo giorno non festivo che precede la data sopra fissata per la vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

UNICO LOTTO

Proprietà: 1000/1000

Prezzo base: Euro 53.461,81 (cinquantatremilaquattrocentosessantuno/81)

Prezzo minimo dell'offerta: Euro 40.096,36 (quarantamilanovantasei/36) pari al 75% del prezzo base

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.070,00 (milleesettanta/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Descrizione

Unità immobiliare ad uso abitazione posta a piano terra, primo e secondo con deposito di pertinenza a piano terra, situati in un fabbricato in muratura portante sito in Corso Umberto I n°80-82 nel Comune di Mendicino (CS), composto

- a piano terra da un ingresso con accesso pedonale, un locale cucina e un locale bagno,
- a piano primo da due stanze e un locale bagno,
- a piano secondo da due stanze e un locale lavanderia
- oltre al locale deposito a piano terra e due balconi al piano primo per una superficie complessiva lorda di mq. 194,44 circa oltre alla superficie lorda del locale deposito pari a circa 30,34 mq ed alla superficie dei balconi pari a circa 2,00 mq.

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU allegata oppure in visione presso il Professionista delegato.

Con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita e in merito alla descrizione dell'immobile, alla situazione di fatto e di diritto, ecc.. si richiama a quanto esposto dal ctu nella relazione depositata agli atti nel fascicolo processuale.

La relazione dell'esperto estimatore è qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta e deve essere consultata dall'offerente per ogni informazione, anche in merito alla destinazione urbanistica, nonché alle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2011 e dell'art.

40, comma 6, della legge n. 47/1985 e succ. integrazioni e modificazioni. L'elaborato peritale sarà disponibile alla consultazione unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità telematica, per il tramite della società Edicom come gestore della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale e scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

Pertanto, le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica partecipando alle operazioni di vendita con la medesima modalità;

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.

Il professionista delegato, referente della procedura, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita prenderà atto delle offerte presentate telematicamente e presenzierà all'eventuale gara tra gli offerenti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 richiama alle indicazioni e accertamento 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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita:

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, sono 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.

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.

Qualora l'immobile fosse ancora occupato del debitore o da terzo senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura dal custode giudiziario.

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere trasmessa 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".

L'offerente **dovrà, ai sensi degli artt. 12 e 13 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 (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (ove il modulo web non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali si provveda ad

- inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico) ;
- 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.

L'offerente dovrà allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

La cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance srl IBAN: **IT02A0326812000052914015770 (c/o Banca Sella)**.

Il bonifico per il pagamento della cauzione dovrà essere unico ed effettuato a cura dell'offerente esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

Qualora nel giorno e nell'ora fissati per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente dovrà, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.

Se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, 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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da 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.

Le offerte devono essere trasmesse da casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui alla precedente lett. 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.

Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse.

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

Il professionista delegato avvisa che, 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. Il professionista delegato avvisa, altresì, che 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.

Nell'ordinanza di delega agli artt. 12,13,14,15 la procedura dettagliata di preparazione e invio.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato, nel giorno, nell'ora e nel luogo fissato per l'asta.

Saranno quindi aperte le buste attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa.

Si precisa che i partecipanti potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino mediante la connessione al sito dedicato accedendo con le credenziali personali e le istruzioni di accesso al portale che verranno inviate tramite email dal gestore della vendita 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, per validare i rilanci e le offerte.

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta;
- le offerte inferiori al limite dell'offerta al massimo ribasso (c.d. prezzo minimo pari a $\frac{1}{4}$ del prezzo base);
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

In caso di offerta unica

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è 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.

In caso di pluralità di offerte

In caso di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art.573 c.p.c.

La gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo di almeno Euro **1.070,00 (millesettantaeuro/00)** e dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi (TRE MINUTI) 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) a parità di prezzo a chi prevede il saldo prezzo nel minore tempo;

(III) a chi ha versato cauzione maggiore.

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.

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., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

All'esito della gara gli assegni depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate. Analogamente il professionista delegato restituirà immediatamente gli assegni circolari versati dagli offerenti analogici che non si siano resi aggiudicatari.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale.

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento. L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta.

Il Delegato provvederà, altresì, ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà anche a mezzo dell'ausiliario nominato alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se

richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

Il Professionista Delegato, in caso di mancato versamento del saldo prezzo o di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c. (inadempienza dell'aggiudicatario).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e degli altri allegati, a cura del delegato, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma I c.p.c. e 631 bis c.p.c., raggiungibile dal sito internet: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e degli altri allegati sul sito internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegjudiziarie.it, www.canaleaste.it interoperabili con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiate del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it. Più in particolare, sulla base della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, i canali pubblicitari saranno i seguenti: - pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia; informativa tramite contact center "info aste"; pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'App gps Aste – applicazione Android e IOS (iphone – ipad - ipod touch,) con sistema di geo localizzazione; pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Maggiori informazioni, possono essere fornite dal professionista delegato alla vendita, dott.ssa Alessandra Greco con studio in Cosenza (CS) alla Via Luigi De Franco 25, al seguente numero telefonico: 0984/485084 oltre ad essere acquisite direttamente sui siti internet sopra indicati ovvero presso il Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di 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., Assistenza Vendite Telematiche tel. 041 8622235.

Cosenza, 11/11/2024

Firmato: il professionista delegato
Dott.ssa Alessandra Greco