

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. GIUSEPPE SICILIA**

**PROFESSIONISTA DELEGATO Dott. ANTONIO NICOSIA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO Dott. ANTONIO NICOSIA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 36 /2004**

Il professionista delegato Dott. Antonio Nicosia:

- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, disposta dal Sig. G.E. in data 28 febbraio 2020 ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c.,
- visti gli artt. 567, 569 e 591 c.p.c. ;

**FISSA**

L'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 **8 aprile 2025** ore 10:30, presso la sala aste messa a disposizione 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**

***Lotto Unico***

Villetta a schiera, sita in Marano Principato alla località Fontanelle, composta da: n.2 piani in elevazione, n.1 piano sottotetto, n.1 piano seminterrato, n.1 corte di proprietà esclusiva;  
Superficie commerciale complessiva dell'immobile: 259 m<sup>2</sup> identificativi catastali: NCEU, Fg. 4 del Comune di Marano Principato, P.lla 611 Sub 3 cat. A2 Rendita € 599,09 (fabbricato) e P.lla 609 sub 15 (corte).

**PREZZO BASE D'ASTA: € 32.089,81 (trentaduemilaottantanove/81)**

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato – pertanto con il ribasso consentito, l'offerta non potrà essere inferiore ad € 24.029,86 (ventiquattromilaventinove/86) –

In caso di presentazione di più offerte, si svolgerà la gara tra gli offerenti tramite offerte palesi con rilancio minimo di almeno 1.000 € (mille/00).

*Per una dettagliata descrizione dell'immobile, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso si fa espresso rinvio alla relazione del C.T.U depositata e disponibile in atti, che deve essere consultata dall'offerente e che deve qui intendersi integralmente riportata e trascritta.*

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

**DISCIPLINA DELLE VENDITE**

- 1) Come previsto nella Convenzione per l'integrazione del protocollo d'intesa dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie sottoscritta il 10.4.2018 tra il Tribunale di Cosenza e la società Edicom s.p.a., facente parte della rete d'impresе Gruppo Edicom, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017, è stata indicata 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.

- 2) 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 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 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 all'interno dell'avviso di vendita che sarà una delle stanze messe a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci.
- 3) 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.

**Per chi intende partecipare alle vendite in forma telematica, si avvisa che 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 e 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) 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*); i) 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 i); 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, o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni 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 e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta formulata da più persone, 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.
- 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.
- si precisa che in caso l'offerente utilizzi la modalità telematica, le offerte o devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta

elettronica di cui alla lett. n) su indicate 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. In ogni caso, rimanendo il delegato disponibile a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o della domande di partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (delegato stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, rinvia, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici; precisando, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile;

- 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 che 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. Lo scrivente 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.

#### **Per chi intende partecipare alle vendite in forma analogica, si avvisa che:**

- 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, presso lo studio del sottoscritto professionista in Cosenza – Piazza Fausto e Luigi Gullo n. 43, una dichiarazione in bollo in busta chiusa contenente: a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del Codice Fiscale e 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) ) importo versato a titolo di cauzione, con ***assegno circolare non trasferibile*** intestato al professionista delegato ***seguito dal numero della procedura*** per un importo pari al 10% del prezzo offerto o tramite copia bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura Tribunale di Cosenza RGE 36/2004 – IBAN: ***IT 34 O 03032 809500 1000 0350 983***, somme da versare a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- **In ogni caso sia chi intende partecipare alle vendite con modalità telematica, sia chi intende partecipare alle vendite con modalità analogica 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 per le offerte in modalità telematica che è quello fornito dal gestore delle vendite telematiche, ***IBAN: IT02A 03268 1200005291 4015770***,
- 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 fissata 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 e/o sul c/c del gestore (*per le offerte telematiche*) 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.

## 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](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it)
- 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 Sig. G. E. salvo quanto al punto sub i)
  - c) le offerte criptate o analogiche non accompagnate da cauzione prestata
  - d) 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, 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 nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss c.p.c.;
- 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. 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*);
- si procederà invece all'aggiudicazione a favore del maggiore offerente nel caso di mancanza di 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 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 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 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 e ss c.p.c. anche nel caso di gara e mancato raggiungimento a seguito di rilancio del prezzo base d'asta del bene.
- 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 procedente 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 e non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche.
- In caso di mancato versamento del saldo del prezzo sempre tramite bonifico bancario sarà relazionata la circostanza al g.e. per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 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
- In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario non oltre l'udienza ex art 569 c.p.c., ed avrà 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 prededucibili non ancora quantificabili. E' fatta salva la

possibilità per il delegato di accantonare una somma maggiore per spese di procedura a carico della massa qualora questi lo ravvisi opportuno 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); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore in atti (in ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 sesto comma 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).
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né 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 considerate 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.
- 4) 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 le successive vendite
- 5) 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 inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge che il professionista delegato quantificherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione a mezzo 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, saranno oggetto di richiesta di integrazione da corrispondersi a cura dell'aggiudicatario entro 15 giorni a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.
- 6) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni), saranno fornite dal professionista delegato
- 7) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune e di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria.
- 8) 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.
- 9) 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, cedono 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.

- 10) 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.
- 11) Per tutto quanto non previsto dalla presente ordinanza si applicano le norme di legge.

### **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. 120 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](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://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](http://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](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it) .

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita dott. Antonio Nicosia (cell. 353 3149633, email [dott.antonionicosia@gmail.com](mailto:dott.antonionicosia@gmail.com)) e dal gestore delle vendite telematiche Edicom s.p.a. con sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), presente con un suo incaricato all'interno della cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza.

*Cosenza, li 6 dicembre 2024*

*Il Professionista Delegato  
Dott. Antonio Nicosia*