

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT GIUSEPE SICILIA PROC. N.66/2017

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta **Avv. Adele Bedini**, delegata alle operazioni di vendita e custode con ordinanza del 08.04.2019 redatta sulla base del D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, visti gli artt. 567, 569 e 591 c.p.c.;

Rende noto quanto segue:

Il giorno 22.01.2025 ore 14:00 presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI stanza n.2 - è fissata la 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. del seguente immobile.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Unico Lotto: Abitazione in Montalto Uffugo (CS), foglio 29 particella 86 sub. 3. alla Via D'Amato n. 80 (ora Via Gramsci).

L'immobile pignorato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al foglio 29, particella 86, subalterno 3, zona censuaria 1, categoria A/5 di classe 4, consistenza vani 2, rendita catastale euro 70,24, fa parte di un fabbricato costruito in epoca anteriore al 01/09/1967 disposto su più livelli. L'abitazione, infatti, è disposta su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo), accessibile esternamente dal piano terra da Via Gramsci attraverso vicolo ed esternamente dal primo piano attraverso scala esterna e piccola corte pavimentata privata; il piano terra e il primo piano sono internamente comunicanti tra di loro attraverso scala interna, mentre il terzo livello è accessibile solo attraverso scala interna percorribile dal subalterno 4. L'immobile consta di cucina (con superficie calpestabile di mq 18,80), sottoscala (di superficie calpestabile pari a 2,15), al piano terra; vano scala di comunicazione tra piano terra e primo piano di mq 3,88; salone (con superficie calpestabile di mq 28,12), cucina (di superficie calpestabile pari a mq 20,50) e ripostiglio (con superficie calpestabile di mq 1,44), oltre che balconcino di mq 2,36 e piccola area di corte esterna di mq 1,51, al primo piano; disimpegno (con superficie calpestabile di mq 5,38), due stanze da letto (di superficie calpestabile rispettiva pari a mq 13,50 e mq 19,10) e bagno (con superficie calpestabile di mq 5,89), oltre che terrazzino di mq 7,59, al secondo piano. La superficie lorda interna complessiva (cioè comprensiva dell'ingombro delle tramezzature interne e delle tamponature) è di mq 160,21. La superficie esterna complessiva è di mq 11,46. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: - idrico-sanitario, con attacchi e scarichi presenti nelle cucine (del piano terra e del primo piano) e per il bagno posto al secondo piano; - elettrico, con almeno un punto luce, diverse prese (comprese prese TV) ed interruttori per ogni ambiente. Non è presente l'impianto termico, sebbene sia dotato della predisposizione per gli attacchi agli apparecchi di emissione termica. Come rilevato nella perizia l'immobile necessita di aggiornamento catastale, dato che la situazione catastale del piano terra e del piano primo è difforme alla situazione reale dell'immobile mentre il secondo piano è completamente inesistente in banca dati catastale. Sono presenti numerosi segni di umidità in ciascun ambiente che compone l'immobile oggetto di pignoramento e, pertanto, l'immobile non può considerarsi in buono stato di manutenzione.

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata.

PREZZO BASE 35.184,00 (#Trentacinquemilacentottantaquattro#00cent.diEuro)

Offerta minima ¼ del prezzo base: 26388,00 (Ventiseitrecentoottantotto#00cent.diEuro)

Rilanci minimi in caso di gara: € 2000,00 (Duemilaeuro/00cent. di Euro)

Per una dettagliata descrizione dell'immobile, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti su di essi si fa espresso rinvio alla relazione che deve intendersi per intero richiamata e trascritta, dell'esperto estimatore Ing. Francesco Papaiani in atti e online insieme alla pubblicità di questa asta. Si richiamano, altresì, gli accertamenti operati dall'esperto su una riscontrata irregolarità catastale considerato che la situazione catastale del piano terra e del piano primo è difforme alla situazione reale dell'immobile e che il secondo piano è completamente inesistente in banca dati catastale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A) 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.
- C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

In ogni caso, le spese di 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 forfettario delle spese generali 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, edono 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.

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.

E) le coordinate Bancarie del conto corrente intestato alla procedura ai fini del versamento della cauzione con bonifico in caso di modalità analogica di presentazione dell'offerta - sono: **CREDEM Filiale di Rende IBAN IT38N0303280880010000324560 conto corrente intestato** Procedura Esecutiva Rif. Trib. CS - PROC N 66/2017 RGE; nel caso in cui ci si avvalesse della procedura telematica il conto corrente cui effettuare il bonifico è quello del gestore ovvero Aste Zucchetti Software Giuridico **IBAN IT71X0306911884100000010203 intestatario Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**; il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La modalità di svolgimento dell'asta stabilita 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"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo indicato: in una delle sale d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI.

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.

In particolare, **coloro i quali intendono partecipare alle vendite in forma telematica**, dovranno:

1. 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 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";
2. 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; 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;
3. 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 del gestore della vendita ovvero Aste Zucchetti Software Giuridico **IBAN IT71X0306911884100000010203** intestatario Zucchetti Software Giuridico s.r.l.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 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

4. allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia 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 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.);
5. Trasmettere l'offerta ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett. n) del presente provvedimento e 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, per dettagliate informazioni, si rinvia al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) sul quale sono indicate anche le modalità per avvalersi dell'ausilio di un presentatore; 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, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. 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 intenda partecipare alla vendita in forma analogica**, dovrà presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico con dichiarazione - in regola con il bollo, da recapitarsi in busta chiusa presso lo studio della professionista delegata, Avv. Adele Bedini, sito in Rende (CS) al Viale Kennedy IV Traversa n. 28 Scala D Metropolis entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara - e 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); i) l'importo versato a titolo di cauzione. 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. La cauzione, nelle forme e modi sopra indicati va depositata su c/c intestato alla procedura all'IBAN: IT38N0303280880010000324560 conto corrente intestato Procedura Esecutiva Rif. Trib. CS - PROC N 66/2017 RGE 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 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;

- 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.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

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 avanti al professionista delegato e ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub i); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità indicate; qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, 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 far 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; qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilanci minimi di almeno 1000,00 € (mille Euro). 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., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se

bonificati, 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.

PUBBLICITÀ LEGALE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante i seguenti adempimenti:

- 1) Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art 490 comma 1 e 631 bis cpc
- 2) Diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art 173 bis disp. Att. Cpc sul sito internet www.fallcoaste.it interoperabile con il portale delle vendite pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal Delegato alla vendita, Avv. Adele Bedini all'indirizzo e.mail adele-bedini@virgilio.it; pec. adele.bedini@avvocaticosenza.it; recapito telefonico 338.6340192

Rende (CS) 04.10.2024

La Professionista Delegata

Avv. Adele Bedini


Avv. Adele Bedini