

Avv. Francesco Galluzzo

TRIBUNALE DI COSENZA – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva immobiliare n.122/2010 R.G.E.
Giudice dell’esecuzione: Dott. Giuseppe Sicilia
Professionista delegato alla vendita: Avv. Francesco Galluzzo

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Francesco Galluzzo**, con studio in Cosenza alla Via Pasubio n°15 nella qualità di professionista delegato alla vendita dell’immobile di cui alla procedura esecutiva immobiliare n°122/2010 R.G.E.,
vista l’ordinanza del 6/10/2012 emessa dal G.E. Dott. Giuseppe Greco;
vista l’ordinanza del 13/6/2018 emessa dal G.E. Dott. Giorgio Previte;
vista l’ordinanza del 28/2/2024 emessa dal G.E. Dott. Giuseppe Sicilia;
visti gli artt. 591 bis, 569, 570 e ss. 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 **19 maggio 2025** ore **10,45, stanza 1**, presso la sala d’asta (Sala Aste Telematiche) messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell’Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, Piano VI, precisando sin d’ora che tutte le buste contenenti le offerte verranno aperte lo stesso giorno alle ore 11,45

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

LOTTO UNICO

diritto di piena proprietà su “appartamento ubicato in San Martino di Finita (CS) alla Via V. Emanuele n°8 (con ingresso dalla Salita Piazzetta Montegrappa n°3), identificato in Catasto Fabbricati del predetto Comune con il foglio 3, particella 189, sub 1, piani T-1°-2°, categoria A4, classe 2, vani 4,5”.

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto dal CTU ing. Giovanni Greco nella relazione depositata agli atti della procedura, che deve essere consultata dall’offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

L’immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato.

PREZZO BASE: € 27.229,61

Offerta minima: (pari al 75% del prezzo base): € 20.422,21

Rialzi minimi in caso di gara: € 1.000,00

DISCIPLINA DELLE VENDITE

La modalità di svolgimento dell'asta è quella sincrona mista, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in forma cartacea); coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che formulano l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparando dinanzi al professionista delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati nel presente avviso di vendita.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n°32 artt. 12 e ss. e 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.

I) Modalità di partecipazione alla vendita in forma telematica

Per la partecipazione alla vendita in forma telematica bisognerà accedere al *portale delle vendite pubbliche* che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi web: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Potrà partecipare alla vendita, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. esclusivamente uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Chi intenda partecipare alla vendita in forma telematica dovrà:

- 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";
- ai sensi dell'art. 12 e 13 D.M. 32/2015 presentare, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione di codice fiscale o partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

Avv. Francesco Galluzzo

- 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) la dichiarazione di presa visione della relazione di stima del CTU depositata in atti;
- i) 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);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo offerto;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) codice IBAN del conto su cui è stata addebitata la somma oggetto di bonifico di cui sopra;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al co. 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;

- allegare all'offerta, nell'ipotesi in cui la stessa sia formulata da più persone, la procura, anche in copia per immagine, 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.

Si precisa che, esclusivamente nel caso di offerta con modalità telematiche, la cauzione dovrà essere corrisposta unicamente mediante bonifico bancario sul c/c presso Banca Sella fornito dal gestore delle vendite telematiche, di cui si riportano le coordinate bancarie

IBAN: IT02A0326812000052914015770.

Si precisa inoltre che, nel caso di offerenti con modalità telematiche, 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 lett. n) e che l'offerta s'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 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 di 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.

Via Pasubio n°15 – 87100 Cosenza

Tel e Fax 0984.465626 | Mobile 338.3684749

E-mail galluzzo.studiolegale@gmail.com - PEC avv.francescogalluzzo@pec.giuffre.it

II) Modalità di partecipazione alla vendita in forma analogica

Chi, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita ai sensi dell'art.571 c.p.c., intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione su supporto analogico dovrà presentare, entro le ore 12:00 del giorno precedente quello dell'asta, presso lo studio del professionista delegato, sito in Cosenza alla Via Pasubio n°15, una dichiarazione in busta chiusa, in regola con il bollo, contenente:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione di codice fiscale o 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) il nome del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) la dichiarazione di presa visione della relazione di stima del CTU depositata in atti;
- i) 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);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo offerto.

All'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta, i seguenti documenti:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero);
- se società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del/i rappresentante/i legale/i;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

Si precisa che, esclusivamente nel caso di offerta con modalità analogiche, la cauzione dovrà essere corrisposta unicamente mediante bonifico bancario sul c/c presso Banca Credem intestato alla procedura esecutiva, di cui si riportano le coordinate IBAN: **IT87Z0303216201010000005673**.

Si specifica 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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

Avv. Francesco Galluzzo

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, qualora in futuro costituita, 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 la sala 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, avanti al professionista delegato ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al prezzo di offerta minima 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.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, 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 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. Si provvederà alla deliberazione sull'offerta 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.

La gara sarà dichiarata 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, si aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà 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.

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

Via Pasubio n°15 – 87100 Cosenza

Tel e Fax 0984.465626 | Mobile 338.3684749

E-mail galluzzo.studiolegale@gmail.com - PEC avv.francescogalluzzo@pec.giuffre.it

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., non si farà luogo all'aggiudicazione e si procederà all'assegnazione.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente 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.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis 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 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. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal G.E. e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Formata copia del verbale telematico di aggiudicazione, il delegato e/o l'ausiliario e/o incaricato dallo stesso, se tali informazioni non risultino già dal verbale di aggiudicazione, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della L.76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.

Si comunicherà, quindi, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, 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.

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 ne verrà dato tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario non oltre l'udienza ex art 569 c.p.c., e di avvenuta precisazione del 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. È 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. Tale

Avv. Francesco Galluzzo

comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al professionista incarico per la predisposizione del progetto di distribuzione e al delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

Condizioni della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle relazioni peritali redatte dallo stimatore (che devono intendersi per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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 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). 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 le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun 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 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 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al predetto prezzo base.

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

Le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, 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 e accessori previdenziali e fiscali) cedono a carico in ogni caso dell'aggiudicatario e sono presuntivamente stimate pari ad € 4.500,00, da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione.

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 pignoramento (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 il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

Per tutto quanto non previsto dalla presente ordinanza si applicano le norme di legge.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Il presente avviso sarà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche** ai sensi dell'art. 490 co. 1 c.p.c.. nonché, ai sensi dell'art.490 co. 2 e 3, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, ed infine, mediante il network Aste.click, sul sito 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 Avv. Francesco Galluzzo (Tel. 0984.33250 – 0984.465626; cell. 338.3684749, email fscogalluzzo@gmail.com; pec avv.francescogalluzzo@pec.giuffre.it) e dal gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre (Tel. 041.5369911 – fax 041.5361923) ovvero Sede di Palermo (Tel. 091.7308290 fax 091.6261372) ovvero 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, 15/1/2025

Avv. Francesco Galluzzo

