

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 234/2016

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A
PARTECIPAZIONE MISTA**

G.E. dott. Giuseppe Sicilia

Professionista delegato: avv. Massimiliano Lo Duca

Il professionista delegato **Avv. Massimiliano Lo Duca** C.F. LDCMSM83M01D086L con studio in Castrolibero (CS) alla Via F. Gullo, n. 9 - visto l'art. 490 c.p.c. e successive modifiche alla luce del D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132; - vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita sottoscritta dal G.E., e notificata al Professionista Delegato il 27 agosto 2019 nonché nuovo provvedimento del 18/9/2024, di modifica delle condizioni di vendita alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569 c.4 c.p.c., applicabile ai sensi dell'art. 4 c.5 d.l. 59/2016, conv. in l. 119/2016, - visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c;

Rende noto quanto segue:

che, il giorno **16 maggio 2025 alle ore 9:15** presso la sala aste, stanza n. 1, messa a disposizione nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti, ai sensi degli artt. 570 e ss c.p.c..

Descrizione dell'immobile

LOTTO N.1 (UNICO): Appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo, situato nel Comune di San Fili, alla via Gramsci, catastalmente riportato al Foglio 4 part 904 sub 31 con una superficie interna calpestabile netta pari a circa 126 mq e 25 mq di terrazzi con garage al piano seminterrato, pari a circa 25 mq oltre ad un posto auto scoperto nella corte comune al piano terra.

La superficie commerciale dell'intero lotto risulta essere pari a 160,00 mq circa.

Gli immobili in oggetto consistono in un appartamento, un garage e un posto auto scoperto posto nella corte comune.

L'appartamento fa parte di un fabbricato per civile abitazione composto

complessivamente da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo ubicato nel Comune di San Fili alla Via Gramsci.

Detta unità immobiliare è posta al piano secondo di tale fabbricato denominato "A", e da rilievi planimetrici misura internamente circa 126 mq al netto delle pareti perimetrali (circa 145 mq lordi) e circa 25 mq per quanto concerne i terrazzi. L'accesso a detti locali avviene tramite scala condominiale.

La zona è residenziale ma risulta periferica rispetto al centro del paese dove si trovano tutti i principali servizi e le principali attività.

Internamente i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica e gres porcellanato, le porte in legno, le pareti rifinite con idropittura, i sanitari in ceramica e gli infissi in pvc alluminio con vetrocamera. Sono presenti inoltre impianto elettrico e di riscaldamento.

Lo stato di conservazione degli interni è da ritenersi complessivamente buono come da documentazione fotografica allegata.

Esternamente l'edificio è intonacato e pitturato.

Anche esternamente le condizioni di conservazione sono da ritenersi buone. Piena proprietà

Detti locali confinano con vano scala, corte comune e sub 8.

Catastalmente l'appartamento risulta censito al foglio 4 del Comune di San Fili particella 904 sub 31.

La struttura dello stabile risulta essere in cemento armato con solai in laterocemento.

Per quanto concerne il garage, censito al foglio 4 del Comune di San Fili particella 904 sub 32, lo stesso è posto al piano seminterrato e misura circa 25 mq e confina con il sub 5 e altri beni comuni non censibili.

Il posto auto scoperto, censito al foglio 4 del Comune di San Fili particella 904 sub 20, si trova invece al piano terra e confina con corte comune, sub 21 e sub 19.

Tutti gli immobili risultano regolarmente accatastati ed a seguito del sopralluogo anche le planimetrie catastali risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Prezzo base unità immobiliare: € **38.016,00**

Limite dell'offerta al massimo ribasso (c.d. prezzo minimo: 75 % prezzo base)

€ **28.512,00**

Aumento minimo in caso di gara (2% prezzo base): € **760,32**

Per una più precisa descrizione dell'immobile, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali

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 Dott. Ing. Alessandro Politano consultabile in atti e online insieme alla pubblicità di questa asta. (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).

DISCIPLINA DELLE VENDITE

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Dott. Ing. Alessandro Politano, qui da intendersi richiamata e trascritta. Il predetto stimatore, ha verificato la presenza dell'autorizzazione di abitabilità. Quanto alla regolarità urbanistica, lo stesso si è recato presso l'ufficio tecnico comunale per richiedere copia degli elaborati tecnici di progetto depositati. All'atto del sopralluogo, sono state riscontrate difformità rispetto a quanto presente in progetto. In particolare, si tratta di difformità planimetriche, ovvero, parti che in progetto risultavano adibite a sottotetto non abitabile, sono invece risultate abitate e adibite a cucina, lavanderia, stanza da letto e bagno. Stante tale difformità, il COUNSULENTE TECNICO menzionato ha effettuato nuova richiesta all'ufficio tecnico Comunale circa le possibilità di sanatoria. A seguito di tale richiesta si è ottenuto parere favorevole a norma dell'art. 49, comma 2 della Legge Regionale 16/04/2002, Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge Urbanistica della Calabria. Per quanto concerne i costi, si giunge ad un totale di circa € 15.062,08 quali costi di sanatoria, per come dettagliatamente descritto nella perizia allegata al fascicolo dell'esecuzione.

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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato.
- C) 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); 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 al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono 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.

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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità “analogica”, dovrà depositarla, in busta chiusa, presso lo **studio del professionista incaricato sito in Castrolibero (CS) alla via F. Gullo, n. 9, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, ovvero**, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente;

plico sul quale sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta di acquisto dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale 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;
- 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, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- i) una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato seguito dal numero di procedura per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- l) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, 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" ("PEC-ID"), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. direttamente tramite il sito www.garavirtuale.it, 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.132/2015, 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 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; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all’indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l’esame delle offerte.

L’offerta telematica deve necessariamente contenere:

- 1) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 2) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l’indicazione del professionista delegato, nonché la data e l’ora fissate per l’inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- 8) l’importo versato a titolo di cauzione con la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa;
- 9) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto 8;
- 10) 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;
- 11) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 12) quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e, non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization;

13) 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;

14) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

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. Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita telematica, **cioè GRUPPO EDICOM S.P.A., coordinate IBAN: IT02A0326812000052914015770 (Banca Sella)**; tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

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 o la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario 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. Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

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 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 760,32 €. 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 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

Il presente avviso sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 490 commi 1, 2 e 3 c.p.c. a cura della società Ediservice srl, in base alla Convenzione stipulata con il Presidente del Tribunale, la quale curerà la pubblicità della vendita attraverso la pubblicazione di un estratto del presente avviso nel termine di 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 570 c.p.c. attraverso l'inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della consulenza di stima, oltre che sul quindicinale sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet www.asteannunci.it 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 di 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 **avv. Massimiliano Lo Duca**, Cell. 32753893446, E-mail: loducamassimiliano@libero.it, Pec: loducamassimiliano@pec.it e dal Gestore della vendita telematica: Gruppo Edicom S.p.a. (già Edicom Finance S.r.l.), Mestre-Venezia, via Torre Belfredo n. 64; +39041536 9911; info@edicomspa.it; www.gruppoedicomspa.it; Email Staff Tecnico info@garavirtuale.it; Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato; •Portale della vendita telematica: www.garavirtuale.it.

Castrolibero lì, 24 gennaio 2025

Il delegato alla vendita

Avv. Massimiliano Lo Duca