

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione**

**dott. Giuseppe Sicilia**

**Procedura di espropriazione immobiliare nr. 12 /2023 R.G.E.I.,**

**AVVISO DIVENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

**Ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta avv. Maria Vittoria Sicilia, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia del 11/12/2023, visti gli art. 569 e segg.c.p.c.

**AVVISA**

Che il giorno 07 maggio 2025 dalle ore 10.15 alle ore 10.30, dinanzi a se, presso presso il Palazzo Dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza via Antonio Guarasci piano VI e all'interno del Tribunale, stanza n.2, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, degli immobili di seguito descritti.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Immobile oggetto di vendita – unico lotto**

**Piena proprietà**

**Valore di Stima € 82.000**

**Prezzo base € 66.420**

**Prezzo minimo dell'offerta € 49.815**

**Aumento minimo in caso sarà di € 2.000,00, sull'offerta più alta**

**Descrizione dell'immobile:**

L'immobile oggetto della sopra indicata procedura è rappresentato da un appartamento al piano Terra con affacci sul lato Sud ed Est di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Castrolibero (CS) alla via delle Querce n. 9. L'appartamento è posto in un fabbricato che si innalza per quattro piani fuori terra.

L'appartamento è composto dai seguenti vani: ingresso, disimpegno, angolo cottura pranzo e soggiorno, due bagni e un ripostiglio, due camere da letto singole e una camera da letto matrimoniale con terrazzo coperto e risulta esternamente intonacato e tinteggiato. La struttura portante del fabbricato in cui è sito l'appartamento è costituita da un telaio in cemento armato. Presenta struttura in cemento armato.

Isolai sono in cemento.

Gli infissi interni sono in legno, Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle avvolgibili. I pavimenti sono piastrelle in *gress* di color chiaro. Le pareti sono tinteggiate di colori chiari. Gli impianti idrico ed elettrico sono presenti e del tipo sottotraccia tradizionale. L'impianto di riscaldamento è assente.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 98mq. Altezza utile dell'appartamento pari a 2,85 m.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione. Gli impianti idrico ed elettrico di tipo tradizionale sottotraccia in buone condizioni di funzionalità. L'appartamento è dotato di impianto del gas per l'alimentazione della cucina ed è collegato alla rete fognaria comunale. La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 87mq a cui si aggiungono 3mq di superficie di ingresso e 11 mq di terrazzo coperto. L'appartamento confina a Nord con altro appartamento mentre a Sud e a Est confina con spazio comune, mentre a Ovest con terrapieno. L'unica parte in comune è la corte esterna al piano terra sui lati Sud ed Est del lotto da cui si accede alle singole unità immobiliari.

L'immobile è collocato nella zona periferica della città.

#### **Stato di conservazione dell'immobile**

Lo stato di mantenimento dell'immobile è discreto.

L'immobile al momento non presenta particolari criticità e non si rendono necessari particolari interventi.

#### **Stato di occupazione dell'immobile**

L'Appartamento risulta occupato dal debitore esecutato.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincronamista" di cui all'art.2 D.M.32/2015, per il tramite della società **Aste**

**Giudiziarie Inlinea S.P.A. tramite sito Aste telematiche. it** quale gestore della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale e scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita telematica attraverso il portale **tramite sito Aste telematiche. it**

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), di cui

l'autorizzazione all'art.2 lett. b) D.M.32/2015 società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 al n. progressivo 4 dell'apposito Registro con provvedimento ministeriale del 26/09/2017.

Pertanto, le offerte d'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 sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, alla sala n.2, all'interno del Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

**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 sopraindicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  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'orale 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 accessorie 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. Ove detta somma dovesse risultare in sufficiente 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: IT0200303216201010000917823 c/o Banca Credem; nel caso in cui ci si avvalsesse della procedura telematica il conto corrente cui effettuare il bonifico è quello del gestore ovvero Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A. Banca Sella IBAN IT75G032682230052849400445, 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 deliberazione 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. 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.); 4. 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 delegato, in Viale Mancini, 156., 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.

**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 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 2.000 € (duemila). 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** Il presente avviso sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 490 commi 1, 2 e 3

c.p.c. a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A, 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](http://www.asteannunci.it), , [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), oltre

che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.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](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 dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal Delegato alla vendita, Avv. Maria Vittoria Sicilia all'indirizzo e.mail [m.sicilia@alice.it](mailto:m.sicilia@alice.it) pec [avv.mariavittoriasicilia@pec.it](mailto:avv.mariavittoriasicilia@pec.it) ; cell.3284282814.

Cosenza, 09/01/2025

Il Professionista delegato

*Maria Vittoria Sicilia*