

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 69/2014 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Assunta Gioia

Professionista Delegato Dott. Roberto Alitto

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Dott. Roberto Alitto, professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva nr. 69/2014,

- 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, disposta dal G.E. in data 07 marzo 2022 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;
- vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, disposta da G.E. in data 29/11/2023;
- visto il verbale della causa del 18/03/2026;
- visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

Che il giorno 27/07/2026 alle ore 11.30 si svolgerà, dinanzi a se stesso, presso il Tribunale di Cosenza – Sala d'Asta n° 1, presso il Palazzo che ospita gli Uffici del Giudice di Pace sito in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI, la vendita con modalità "sincrona mista" delle unità immobiliari di seguito descritte:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare del tipo “villetta” con corte esclusiva, facente parte di un complesso di villette a schiera “quadrifamiliare” censito al N.C.E.U. di Marano Marchesato (CS) Foglio 3 particella 562 sub 1, categoria A/2 classe 1 e consistenza 5,5 vani costituita da un piano seminterrato, un piano terra e un piano sottotetto con annessa corte esclusiva, ubicazione via della Madonnella 19 già via Galileo Galilei snc Marano Marchesato (Cs), unico lotto

Prezzo di base euro 45.867,67;

offerta minima euro 34.400,75;

aumento minimo euro 2.000,00;

Il bene è meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore Ing. Sandro Assunto depositata in data 5 Febbraio 2016 che deve essere consultata dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

RENDE NOTO

Che, secondo quanto regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 nr. 32, la modalità di vendita cosiddetta “sincrona mista” prevede la presentazione delle offerte sia in modalità telematica che su supporto analogico (busta chiusa) secondo le modalità che verranno di seguito indicate, e dispone che lo svolgimento della gara avvenga, dinanzi al professionista delegato, tra gli offerenti che parteciperanno in via telematica e gli offerenti che parteciperanno tramite supporto analogico.

Coloro i quali hanno presentato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità; coloro i quali hanno presentato l'offerta su supporto analogico (busta chiusa) parteciperanno alla gara comparendo innanzi al professionista delegato nella sala d'asta sopra indicata, messa a disposizione

dal Tribunale di Cosenza presso il palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza in Via Antonio Guarasci, piano VI°, all'interno del Tribunale.

DETERMINA

LE SEGUENTI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA CON MODALITA' SINCRONA MISTA:

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. La cauzione (pari almeno al 10% dell'importo offerto) dovrà essere accreditata presso il conto corrente del Gestore, presso Banca Sella, di cui al seguente IBAN:

IT02A0326812000052914015770

2. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- 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 referente della procedura;
- g) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h). Il prezzo offerto e l'indicazione del termine di pagamento dello stesso e degli oneri tributari che dovrà essere compreso tra 90 e 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- i) L'importo versato a titolo di cauzione;
- l) La data, l'orario, il numero di CRO ed il codice IBAN relativi al bonifico effettuato per
- m) versamento della cauzione;

- n) Il codice Iban del conto dal quale proviene la somma oggetto di cauzione;
- j) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al successivo comma 4
- k) in alternativa, quello di cui al successivo comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
3. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti in possesso di codice fiscale italiano, egli dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di appartenenza;
4. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi ed in conformità alle specifiche tecniche stabilite, messo a disposizione degli interessati da parte del Gestore della vendita telematica;
5. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio ovvero in un suo allegato di avere rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto nell'art. 13, commi 2 e 3 del DPR 11 febbraio 2005 nr. 68. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
6. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui al precedente articolo;
7. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati saranno cifrati mediante il software di cui al punto 3;

MODALITA' DI DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. L'offerta e i documenti allegati sono trasmessi verso un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata sopra indicata;
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata dovrà contenere l'attestazione del gestore della relativa casella di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento;
3. 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;
4. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui al punto 1 viene automaticamente decifrata dal sistema non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita;
5. Il software di cui all'articolo 3 del precedente paragrafo elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche ministeriali. Il documento dovrà contenere i dati dell'offerta;
6. L'offerta e il documento di cui al precedente comma sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite;

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia a tutti gli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet. In questo caso le offerte devono essere presentate a mezzo telefax presso il recapito dell'ufficio giudiziario dove è iscritta la procedura. Il giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, e non prima, il gestore ritira le offerte pervenute a mezzo telefax;

2. Nei casi di mancato funzionamento non programmato o non comunicato dei sistemi informativi del dominio giustizia, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite ricevuta di accettazione di cui sopra;

3. Si precisa che nel caso di mancato funzionamento programmato le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario dove è iscritta la procedura anche mediante deposito diretto in cancelleria nelle forme tradizionali (busta chiusa).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa comparso dinanzi al professionista delegato presso il proprio studio entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; sarà obbligo del professionista custodire le buste e procedere alla apertura simultanea il giorno successivo presso la sala d'asta sopra indicata;

2. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente 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 (nome delle parti, numero della procedura, ora della vendita o altro);

3. L'offerta dovrà contenere:

b. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto cui verrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime di comunione legale dei beni e dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice tutelare;

c. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata;

- d. L'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di $\frac{1}{4}$ (un quarto);
 - e. L'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà essere compreso tra 90 e 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - f. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
4. All'interno della busta chiusa di cui ai punti precedenti dovranno essere presenti, in allegato all'offerta, i seguenti documenti:
- a. Fotocopia del documento di identità dell'offerente;
 - b. Assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di eventuale successivo rifiuto dell'acquisto;

DISPOSIZIONI GENERALI

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, ivi incluse tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
2. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
3. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie ovvero da trascrizioni di pignoramenti o sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
4. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza 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 degli impianti alle leggi vigenti, 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;

5. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si presenti all'apertura delle buste, ovvero non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

6. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza di tali informazioni qualsiasi comunicazione verrà depositata presso la cancelleria.

7. Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (articolo 591 bis terzo comma).

8. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento:

a. degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene;

b. dei compensi (D.M.227/2015) spettanti al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento;

c. degli importi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

Limitatamente agli importi di cui al precedente punto "c", essi saranno successivamente restituiti all'aggiudicatario a cura della procedura;

9. In caso di eventuale richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, che sia stata ammessa dal giudice in sede di ordinanza che dispone la vendita, il delegato alla vendita comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, e quale dovrà essere versata sul conto della procedura secondo le modalità sopra comunicate; entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato l'originale della quietanza di pagamento rilasciata dall'istituto di credito;

10. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del

professionista) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

11. Il professionista delegato alla vendita, nel giorno e nell'ora fissati per l'apertura delle buste, procederà ad esaminare tutte le offerte (telematiche ed analogiche) alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;

12. La deliberazione sulle offerte avverrà secondo le seguenti modalità:

a. In caso di offerta unica:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta; Qualora l'offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opera come segue:

In caso di primo esperimento di vendita:

-Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il delegato alla vendita dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle medesime condizioni del primo;

-Qualora non sussistano tali specifiche circostanze, ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile (necessariamente ad un prezzo non inferiore a quello base), il bene viene assegnato al creditore;

-Qualora non sussistano tali specifiche circostanze, e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di esperimenti di vendita successivi:

-Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile

(necessariamente ad un prezzo non inferiore a quello base), il bene viene assegnato al creditore;

-Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

b. In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara con partecipazione degli offerenti telematici e degli offerenti analogici, sulla base dell'offerta più alta. Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre (3) minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere resi visibili ai partecipanti analogici, così come i rilanci effettuati dai partecipanti analogici dovranno essere caricati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti telematici. Il termine dei tre minuti decorrerà dal momento indicato dal professionista nel momento in cui avrà avuto certezza della visibilità a tutti i partecipanti della offerta precedente.

L'ordine dei rilanci verrà stabilito dal professionista.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa

(a parità di prezzo sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

13. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

14. Nell'ipotesi di offerta presentata da procuratore legale, nel caso che questi sia risultato aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta nel termine dei tre giorni successivi alla vendita, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

15. Il creditore che sia rimasto assegnatario per conto di terzi dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la

dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale.

16. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione alla gara gli estremi dell'istituto mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante tramite bonifico sul conto della procedura.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

1. Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

2. Diffusione dell'avviso di vendita unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. 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 Ufficiate del Tribunale di Cosenza www.Tribunale.cosenza.giustizia.it. Maggiori informazioni potranno essere fornite a chiunque ne abbia interesse contattando la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Cosenza, ovvero contattando il Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. ai numeri 041 5369911 fax 041 5361923 (sede di Venezia-Mestre), 091 7308290 fax 091 6261372 (sede di Palermo), Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it, ovvero contattando il Delegato Dott. Roberto Alitto, con studio in Cosenza Via Mario Mari, 9 presso seguenti recapiti:

-Telefono 0984791650

-Email: studioalitto@gmail.com

-Pec: studioalitto@pec.it

Il Professionista Delegato

Dott. Roberto Alitto