

TRIBUNALE DI COSENZA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare n. 222/2009 R.E.I.

Giudice Delegato: Dott. G. Sicilia

Professionista Delegato: Avv. Aldo Filicetti

(nominativi omessi ex art.174 del D.lgs. n. 196 del 2003)

Il professionista delegato avv. Aldo Filicetti, nella qualità di delegato alla vendita per la procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle esecuzioni Dott. G. Sicilia, ed atti ivi richiamati.

FISSA

Per il giorno **16.10.2026 alle ore 09,45 vendita telematica senza incanto, con modalità sincrona mista**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32015, dei beni immobili di seguito descritti, presso la **sala d'asta, stanza n. 1** sita nel Palazzo dell'Ufficio Giudice di Pace in Cosenza, Via A. Guarasci, piano VI.

DEI SEGUENTI IMMOBILI, qui di seguito indicati.

COMUNE DI TRENTA(CS).

UNICO LOTTO:

piena proprietà di appartamento di mq. 140,32 posto al secondo piano di un piccolo fabbricato per civile abitazione con sovrastante soffitta ad uso esclusivo di mq. 35,08 oltre mq. 5,00 di balconi, per un totale di superficie commerciale di mq. 180,40, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Trenta (CS) alla Contrada Magli, Via Campitelli n. 7, al **foglio 7 particella 319 sub 3, cat. A2 classe 2 – vani 6 – rendita € 384,34.**

PREZZO BASE: € 49.257,44 (euro quarantanovemiladuecentocinquantesette/44)

OFFERTA MINIMA: € 36.943,07 (euro trentaseimilanovecentoquarantatre/07)

AUMENTI MINIMI: rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo di base d'asta, ovvero non inferiore ad € 985,14

OCCUPAZIONE: Lotto attualmente occupato dall'esecutata.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno nelle modalità **senza incanto** nella forma di vendita sincrona mista di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Ediservice srl gruppo Edicom, quale gestore della vendita telematica, come da protocollo d'intesa dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie sottoscritto il 10.04.2018. Pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate *sia in via telematica che su supporto analogico* (cioè in forma cartacea); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con *modalità telematica, partecipano alle operazioni di vendita* con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su *supporto analogico, partecipano* comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo sopra indicato e secondo le modalità qui di seguito descritte.

L'udienza dell'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*, avranno luogo innanzi al professionista delegato, presso la sala d'asta, giorno 27.06.22, alle ore 09,45 **stanza n.1** sita nel Palazzo dell'ufficio Giudice di Pace di Cosenza, piano VI, Via A.

Guarasci.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nelle consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che dovrà intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica dell'immobile e sulla normativa applicabile, si richiameranno nell'avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

2) 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).

3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 del'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.

4) 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;

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

6) 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.

7) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega, sui siti internet: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.canaleaste.it; www.immobiliare.it; www.tribunale.cosenza.giustizia.it

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

1) L'offerente che deve presentare offerta di acquisto in modalità analogica, ossia in forma cartacea, **dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, sito in Cosenza alla Via Negrone n. 53 (telefax 0984390193; cell 3791855474) entro le 12 del 06/02/2024 offerta di acquisto in busta chiusa corredata da marca da bollo di € 16,00.**

2) Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi presenta materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data di vendita, nessuna altra indicazione: né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita, né il numero della procedura, o altro.

3) All'offerta dovrà essere allegata nella stessa busta, la fotocopia di un documento di identità dell'offerente nonché *un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione*, che sarà trattenuto in caso di rifiuto di acquisto.

4) L'offerta di acquisto dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e lo stato civile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati corrispondenti del coniuge, se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, in caso di offerta presentata da società o persona giuridica: certificato del registro delle imprese, o del registro delle persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.

b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

c) L'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base purchè nei limiti di un quarto;

d) Il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo per un termine superiore a 120 giorni).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL D.M. 32.2015

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto 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", 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 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.

- La cauzione di un importo pari al 10% del prezzo offerto deve essere presentata mediante l'accredito a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance alle seguenti coordinate bancarie iban: **IT020326812000052914015770**. Tale accredito deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo 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 delegato non riscontri l'accredito, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta formulata da più persone, all'offerta 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.

- 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 u.c. c.p.c.

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.

-Che, ai sensi dell’art. 15 D.D. 32/2015 nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del *dominio giustizia*, le offerte potranno essere fatte pervenire presso l’ufficio giudiziario ove pende la procedura esecutiva anche mediante deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

- **Gestore della vendita telematica Edicom Finance srl, Sede di Venezia Mestre, tel 041-5369911, fax 041-5361923- sede di Palermo 091-7308290 fax 091 6261372, Back office C/O Le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato.**

APERTURA DELLE BUSTE E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

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 A. Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell’Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza e all’interno del Tribunale.

- a) Avanti al Professionista Delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente
- b) 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. ; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
- c) 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 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;

d) 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'art. 572 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 ad € 1.262,52**, e qualora la stessa sia superiore a € 100.000, 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.

VERSAMENTO DEL PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

- 1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine del deposito del prezzo sarà quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario;
- 2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) Nell'ipotesi il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona alla quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autenticata della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.
- 4) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal 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 del pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto in favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza sono esclusivamente a carico del creditore.

5) Qualora l'aggiudicatario, per il versamento 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 l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese.

6) L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, che sarà comunicato all'aggiudicatario, mediante pec o raccomandata postale entro 15 giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere versato entro il termine massimi di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta e comunque non inferiore al termine di 90 giorni, mediante bonifico sul conto della procedura ***coordinate iban IT02A0326812000052914015770***. Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, sarà specificato (dal delegato) all'aggiudicatario, mediante pec o raccomandata che l'importo da versare per il saldo del prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia delle spese prededucibili non ancora qualificabili;

7) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, a registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227-2015 al professionista incaricato, precisando che le eventuali somme che dovessero risultare eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento saranno restituite all'aggiudicatario.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti a cura del professionista delegato:

- 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 c.p.c.*;
- Diffusione dell'avviso di vendita, unitamente alla copia dell'ordinanza di delega, e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 disp.att. c.p.c. sui siti internet: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.rivisteastegiudiziarie.it; www.canaleaste.it, _ interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi collegati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio postal target, ai residenti nelle adiacenze degli immobili staggiti, 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 e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato alla vendita, contattabile presso il suo studio in Cosenza Via Negroni 53, telefax 0984 390193; cell. 3791855474e dal gestore delle vendite telematiche Edicom Finance srl con sito internet www.garavirtuale.it presente con un suo incaricato all'interno della cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, li 02.07.2026

Il P.D.

Avv. Aldo Filicetti