

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione prima civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 204/2008
G.E. dott. Giuseppe Sicilia
Professionista delegato alla vendita e custode giudiziario dott. Giuseppe Cammalleri

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.

Il sottoscritto dott. Giuseppe Cammalleri, professionista delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario, vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 4 dicembre 2023; visto il successivo provvedimento del 3 luglio 2026, con il quale il G.E., dott. Giuseppe Sicilia, ha disposto il prosieguo a cura del delegato; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c. e il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32,

AVVISA

che **lunedì 25 gennaio 2027, alle ore 09:15**, dinanzi a sé, presso la Sala Aste Telematiche - **stanza n. 1**, sita nel Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, del bene di seguito descritto.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE €54.000,00 - OFFERTA MINIMA €40.500,00 - RILANCIO MINIMO €1.080,00

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Mendicino (CS), Contrada Pasquali - Via Luigi Maria Greco s.n.c., posta al primo piano, scala A, di un edificio residenziale privo di ascensore e composta da due disimpegni, due bagni, cucina abitabile, soggiorno, tre camere da letto, balcone e terrazzino.

Consistenza: la perizia del 24 luglio 2010 indica una superficie commerciale complessiva di circa 113,5 mq, calcolata su circa 90 mq calpestabili interni, circa 32 mq complessivi di balcone e terrazzino (rispettivamente circa 10,25 mq e 21,63 mq), oltre alle superfici dei muri ponderate secondo i coefficienti esplicitati dal CTU.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Mendicino, foglio di mappa n. 7, particella n. 488, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale €451,90.

Situazione urbanistico-edilizia: il CTU ha acquisito la Concessione edilizia n. 26/2001 del 20 luglio 2001 e l'Autorizzazione di abitabilità parziale n. 10/2003, relativa all'intero corpo A, rilevando che il fabbricato era stato realizzato in conformità alla concessione. Sul terrazzino il CTU ha tuttavia riscontrato una chiusura con finestre scorrevoli a vetro realizzata senza titolo; all'esito di interlocuzione verbale con l'Ufficio tecnico del Comune di Mendicino, l'opera fu ritenuta non sanabile e venne indicata la rimozione delle finestre quale intervento necessario per la messa a norma. Tale circostanza, lo stato attuale dei luoghi e ogni relativo onere restano a carico dell'aggiudicatario, secondo quanto precisato in perizia e salvi gli aggiornamenti documentati prima della pubblicazione.

La perizia, inoltre, riferisce che all'appartamento è collegato, secondo l'atto di acquisto, un posto auto scoperto nel cortile condominiale, la cui assegnazione avrebbe dovuto essere effettuata in sede di regolamento condominiale e che nel 2010 non risultava numerato. La portata del relativo diritto è quella risultante dal titolo, dal pignoramento e dalla perizia, cui si rinvia.

Per l'esatta descrizione, la consistenza, le risultanze catastali e urbanistico-edilizie, nonché per ogni ulteriore difformità, onere o peso, si rinvia integralmente alla relazione dell'esperto estimatore del 24 luglio 2010 e ai relativi allegati, che l'offerente ha l'onere di consultare.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari, senza titolo opponibile alla procedura. La liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario secondo l'ordinanza e la disciplina applicabile.

FORMA DELLA VENDITA

Le operazioni si svolgeranno esclusivamente senza incanto nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, mediante la piattaforma www.garavirtuale.it del Gruppo Edicom, gestore indicato secondo l'ordinanza e la convenzione del Tribunale di Cosenza. Le offerte potranno essere presentate in via telematica o su supporto analogico. Gli offerenti telematici parteciperanno tramite la piattaforma; gli offerenti analogici compariranno dinanzi al professionista delegato nel luogo sopra indicato.

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra offerenti analogici e telematici avranno inizio lunedì 25 gennaio 2027 alle ore 09:15 nella stanza n. 1. La fascia di utilizzo della sala prenotata tramite Efi System è compresa tra le ore 09:15 e le ore 09:30; l'eventuale gara si svolgerà comunque nel rispetto dell'intervallo di tre minuti previsto tra i rilanci e delle prescrizioni dell'ordinanza.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- 1.) Il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti, che deve intendersi integralmente richiamata. Quanto alla regolarità urbanistica e catastale, valgono gli accertamenti e le indicazioni dell'esperto.
- 2.) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non daranno luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 3.) La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo. Vizi, difformità, oneri, necessità di adeguamento degli impianti e spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non daranno luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 4.) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni dell'art. 40, sesto comma, l. n. 47/1985 e dell'art. 46, quinto comma, d.P.R. n. 380/2001, presentando domanda entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- 5.) L'immobile sarà trasferito libero dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 6.) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e le spese poste dal D.M. n. 227/2015 a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati dal professionista e dovranno essere versati nel termine previsto per il saldo prezzo.
- 7.) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, eccetto il debitore, può offrire personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.
- 8.) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice o a cura del cancelliere o del giudice sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio o nel luogo indicato nell'ordinanza e nel presente avviso.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

L'offerta analogica dovrà essere depositata, in regola con il bollo da €16,00, entro e non oltre le ore 12:00 di venerdì 22 gennaio 2027 presso lo studio del professionista delegato, in Cosenza, Via Gaetano Salvemini n. 16, in busta chiusa. Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi la deposita materialmente e la data della vendita; non dovranno comparire i nomi delle parti, il numero della procedura, il bene, l'ora della vendita o altri elementi identificativi.

Nella busta dovranno essere inseriti l'offerta, la fotocopia del documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile intestato a "dott. Giuseppe Cammalleri - proc. esec. n. 204/2008", per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

L'offerta analogica dovrà contenere:

- a.) dati anagrafici, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico dell'offerente; in caso di comunione legale, i dati del coniuge; per minorenni, sottoscrizione dei genitori e autorizzazione del giudice tutelare; per società o enti, visura/certificato attestante vigenza e poteri e documento del rappresentante;
- b.) dati identificativi del lotto e del bene;
- c.) prezzo offerto, non inferiore a €40.500,00;
- d.) termine di pagamento del prezzo e degli oneri, non inferiore a 90 e non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- e.) espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia, dell'ordinanza e del presente avviso;
- f.) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Cosenza; in difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica dovrà essere redatta e trasmessa con le modalità e i contenuti di cui agli artt. 12 e seguenti D.M. 32/2015, utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" accessibile dal Portale delle Vendite Pubbliche o dalla scheda del lotto sul portale del gestore. Il modulo, con i documenti allegati e il bollo digitale quando dovuto, dovrà essere inviato all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro e non oltre le ore 12:00 di venerdì 22 gennaio 2027.

L'offerta si intende depositata soltanto nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta dovrà essere trasmessa mediante casella PEC per la vendita telematica oppure, se sottoscritta con firma digitale, tramite ordinaria casella PEC, secondo l'art. 12, commi 4 e 5, D.M. 32/2015.

La cauzione telematica, almeno pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata mediante bonifico sul conto corrente del gestore Edicom Finance S.r.l., IBAN IT02 A03268 12000 052914015770, salvo diversa indicazione scritta del gestore comunicata prima della pubblicazione. Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché l'accredito sia verificabile alla scadenza e dovrà riportare esclusivamente la causale "cauzione", senza riferimenti alla procedura, al Tribunale o al delegato.

L'offerta telematica dovrà contenere tutti i dati indicati dall'art. 12 D.M. 32/2015, inclusi dati dell'offerente, ufficio giudiziario, numero di ruolo, lotto, bene, referente, data e ora della vendita, prezzo, termine di pagamento, cauzione, CRO e IBAN di addebito, PEC e recapito mobile. In caso di pluralità di offerenti dovrà essere allegata procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del titolare della casella utilizzata, secondo il D.M. 32/2015.

In caso di malfunzionamenti programmati o non programmati dei sistemi del dominio giustizia si applicherà l'art. 15 D.M. 32/2015 e quanto previsto dall'ordinanza. Per istruzioni e assistenza si rinvia al Portale delle Vendite Pubbliche e a www.garavirtuale.it.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

Il professionista delegato aprirà le buste analogiche e telematiche, esaminerà le offerte e delibererà su di esse nel giorno, ora e luogo indicati. L'offerta è irrevocabile salvo i casi di legge e si potrà procedere all'aggiudicazione anche se l'offerente telematico non si colleghi o l'offerente analogico non compaia.

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà accolta. Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base ma non inferiore all'offerta minima, si procederà secondo l'art. 572 c.p.c. e le specifiche prescrizioni dell'ordinanza, tenendo conto di eventuali istanze di assegnazione.

In caso di più offerte valide, si svolgerà gara sull'offerta più alta, con rilanci minimi di €1.080,00 da effettuarsi entro tre minuti dal rilancio precedente. In mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta più vantaggiosa, valutando nell'ordine prezzo, minor termine di saldo e maggiore cauzione, ferma l'eventuale istanza di assegnazione.

Il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, e le spese dovranno essere versati nel termine indicato nell'offerta, compreso tra 90 e 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico sul conto della procedura comunicato dal delegato. In difetto, il G.E. dichiarerà la decadenza con incameramento della cauzione.

VISITE E INFORMAZIONI

Le richieste di visita dovranno essere formulate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando la funzione "Prenota visita immobile" presente nella scheda del lotto. La richiesta non sarà resa nota a soggetti diversi dal custode. Il bene sarà fatto visitare nel rispetto dell'art. 560 c.p.c.

La perizia di stima, le planimetrie, le fotografie, l'ordinanza e il presente avviso saranno consultabili sul PVP e sui siti della pubblicità indicati dall'ordinanza/convenzione. Maggiori informazioni potranno essere richieste al professionista delegato e custode dott. Giuseppe Cammalleri, studio in Cosenza, Via Gaetano Salvemini n. 16, *tel.* 0984 390390, *e-mail* cammalleristudio@outlook.it, *pec* giuseppecamalleri@odcec.cs.legalmail.it.

PUBBLICITÀ

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi degli artt. 490 e 631-bis c.p.c. e mediante diffusione dell'avviso, dell'ordinanza e della relazione di stima sui siti e attraverso i servizi previsti dall'ordinanza del 4 dicembre 2023 e dalla convenzione del Tribunale di Cosenza, per una durata non inferiore a 120 giorni prima della vendita.

Per quanto non espressamente previsto si rinvia all'ordinanza del 4 dicembre 2023, al D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 ed alle disposizioni normative applicabili.

Cosenza, 20 agosto 2026

Il professionista delegato alla vendita - custode giudiziario
Giuseppe Cammalleri dottore commercialista