

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 37/2020 R.G.E.I.

promossa da MAIOR SPV S.R.L.

Giudice dell'Esecuzione Dott. Ssa Assunta Gioia

Professionista Delegato e Custode Giudiziario Dott.ssa Maria Antonietta Gallo

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

La sottoscritta Dott.ssa Maria Antonietta Gallo, professionista delegato per le operazioni di vendita e di custodia nella procedura esecutiva n. 37/2020, con Studio in Casali del Manco, loc. Magli, Via E. Berlinguer n. 10, cell. 3474912642; e-mail: maria_antonietta.gallo@virgilio.it, pec: maria_antonietta.gallo@pec.it;

- 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 10/05/2022;

- visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

Che il giorno 12/05/2025 dalle ore 10.30 alle ore 10.45 si svolgerà, dinanzi a se stesso, presso il Tribunale di Cosenza – Sala d'Asta Stanza n° 1 , presso il Palazzo che ospita gli Uffici del Giudice di Pace sito in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano primo, la vendita con modalità “sincrona mista” dell'unità immobiliare di seguito descritta:

LOTTO 1:

● Comune di Montalto Uffugo (CS), Via Santa Maria di Settimo, n. 164, composto da:

- Terreno Foglio di mappa n. 71 particella n. 190 ULIVETO metri quadri 1390;
- Terreno Foglio di mappa n. 71 particella n. 234 ULIVETO metri quadri 2080;
- Terreno Foglio di mappa n. 71 particella n. 237 ULIVETO metri quadri 1063;
- Terreno Foglio di mappa n. 71 particella n. 240 ULIVETO metri quadri 450;
- Terreno Foglio di mappa n. 71 particella n. 294 ULIVETO metri quadri 3375;
- Fabbricato Foglio di mappa n. 71 particella n. 295 sub 3 in corso di definizione;
- Fabbricato Foglio di mappa n. 71 particella n. 295 sub 4, 6 vani, totale 104 metri quadri, escluse aree scoperte 94 metri quadri;

- Fabbricato Foglio di mappa n. 71 particella n. 295 sub 5, 5 vani, totale 95 metri quadri, escluse aree scoperte 87 metri quadri;

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PREZZO BASE: € 118.800,00 (centodiciottomilaottocento/00)

PREZZO MINIMO AMMESSO: € 89.100,00 (ottantanovemilacento/00)

Gli immobili di cui al Lotto 1 sono meglio descritti nella perizia tecnica a firma del C.T.U. Ing. Ulisse Smeriglio allegata in atti, alla quale si rinvia integralmente, e che deve essere obbligatoriamente consultata dall'offerente.

CONDIZIONI DI VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, e sono fornite le indicazioni di regolarità urbanistica e la normativa applicabile (come da perizia che si intende qui trascritta), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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. Conseguentemente 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 (ove ricorrano), 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;
- Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato e saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come determinato, ed eventualmente ridotto per le successive vendite;
- Per quanto concerne il regime fiscale, le spese di trasferimento (imposta di registro, iva ove dovuta, le 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 e accessori previdenziali e fiscali) da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario e ove questa somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di 15 giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza

dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione;

- L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e 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;
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'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;
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali ;
- L'immobile, al momento occupato dall'esecutato, sarà liberato, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario;
- Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista, che il dm 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione , unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet analiticamente indicati.

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 comparando 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 e all'interno del Tribunale.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 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.

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, IBAN: IT02A0326812000052914015770.**

Il bonifico deve essere unico ed effettuato a cura dell'offerente esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica entro il giorno precedente a quello fissato per la tenuta delle operazioni di vendita, e la causale deve riportare semplicemente l'indicazione "cauzione", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura. Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo i termini sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

2. L'offerta per la vendita telematica deve essere presentata entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, in regola con il bollo, e deve contenere, ai sensi degli artt. 12 e 13 del D.M. 32/2015:

- 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 l'indicazione del termine di pagamento dello stesso (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni) l'importo versato a titolo di cauzione ;
- i) L'importo versato a titolo di cauzione;
- l) La data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri

speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico) ;

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 successivo comma 4 o, in alternativa, quello di cui al successivo comma 5, del D.M. 32/2015, 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. L'offerente deve allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

4. Deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale;

5. 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. 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 o, in mancanza, un analogo codice identificativo;

7. 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;

8. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

MODALITA' DI DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. Ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, l'offerta deve essere trasmessa 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. Le offerte devono essere trasmesse 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.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. 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.

2. 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

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 comparando 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. L'offerente dovrà presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in regola con il bollo. La dichiarazione dovrà 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 professionista delegato;
- g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. Il prezzo offerto e il termine di pagamento del prezzo (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.

INDICAZIONI OPERATIVE

A. La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito www.tribunale.cosenza.giustizia.it

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.

B. avanti al professionista delegato e ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente

C. 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 e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;

D. 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;

E. 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 **rilancio minimo non inferiore al 2%** del prezzo base d'asta, 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.

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.

F. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal gestore della vendita agli offerenti telematici che non si siano resi aggiudicatari, previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. Analogamente il professionista delegato restituirà immediatamente gli assegni circolari versati dagli offerenti analogici che non si siano resi aggiudicatari;

G. In caso di aggiudicazione da parte di un offerente telematico, il gestore effettuerà il bonifico relativo alla cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura previo necessario impulso del

professionista delegato che segnalerà l'iban del conto della procedura, tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica.

H. Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a:

- sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice;

- e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria;

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.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net - www.fallcoaste.it, 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), Back office presso la Cancelleria del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it, ovvero contattando la Delegata alla vendita nonché Custode Giudiziario dell'immobile:

Dott.ssa Maria Antonietta Gallo con studio in Casali del Manco – loc. Magli (CS) alla Via Berlinguer, n. 10, presso i seguenti recapiti:

- Telefono 3474912642

- Email: maria_antonieta.gallo@virgilio.it

- Pec: maria_antonieta.gallo@pec.it

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Maria Antonietta Gallo