

AVVISO DI VENDITA
TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Assunta GIOIA
Professionista delegato dott.ssa Micheline LUCENTE
Procedura di espropriazione immobiliare n. 99/2020 R.G.E.I.
Promossa da AMCO Spa

La sottoscritta Dott.ssa Micheline Lucente, Dottore Commercialista con studio in Cosenza – via F. Gioia nr. 1, Scala A, I piano, numero di telefono cell. 3687843804, indirizzo e-mail: lucentemicheline@libero.it – pec: micheline.lucente@cgn.legalmail.it in qualità di professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe,

- Visto provvedimento di delega delle operazioni di vendita del Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Assunta Gioia, del 15 febbraio 2022, visti gli art. 569 e segg. C.p.c., per l'attuazione delle nuove discipline delle modalità telematiche di vendita dei beni nelle procedure esecutive immobiliari e della pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche;
- Visto il provvedimento del G.E. del 06 maggio 2024 con il quale, ai sensi dell'art. 559, comma 4, c.p.c. come novellato dalle leggi 80/2005, 263/2005 e 51/2006, il professionista delegato è stato nominato custode in sostituzione del debitore esecutato;

AVVISA

che il giorno **08 aprile 2025** alle ore **10:15** dinanzi a se, presso il Tribunale di Cosenza presso l'Ufficio del Giudice di Pace, Sala d'Asta Stanza N. 2 Via A. Guarasci, 87100 – Cosenza – si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, telematica e analogica ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, anche in riferimento alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato, degli immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Villetta a schiera disposta su quattro livelli (seminterrato, terra, primo piano e sottotetto) per la parte accatastata ad abitazione categoria A/2 – graffata in catasto con particella 657 sub 7 rappresentante corte esclusiva di mq 436 - e su un livello (seminterrato) per il locale accatastato in categoria C/6. Di fatto tali unità immobiliari costituiscono un'unica unità dato che il tramezzo divisorio è stato abbattuto pertanto costituiscono un unico lotto come di seguito rappresentato dettagliatamente.

LOTTO N. 1 Intera proprietà per la quota di 1/2 del debitore numero 1 ed intera proprietà per la quota di 1/2 del debitore numero 2 di villetta sita nel Comune di Castrolibero (CS) alla via Meazza, 33 riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero (CS) al foglio 3, particella 660, subalterno 3 - rendita catastale € 1.030,33 (abitazione, graffata con particella 657 sub. 7 rappresentante corte esclusiva di mq 436), e al foglio 3, particella 660, subalterno 4 – rendita catastale 44,62 (porzione della costruzione al piano seminterrato costituente all'origine un garage), la cui superficie commerciale complessiva dell'intera villetta a schiera è, pertanto, di mq 272,95 (escluse aree scoperte).

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA: Giusta perizia agli atti, L'intero fabbricato, di cui fa parte la villetta a schiera in questione, è stato costruito giusto permesso di costruire n. 344 del 31/10/2002 prot. n. 8408 e successiva concessione in variante del 23/03/2005 prot. n. 2846.

DESCRIZIONE La struttura è in calcestruzzo armato, con tamponature realizzate in laterizi con spessore complessivo (compreso l'intonaco) delle tamponature perimetrali e delle murature interne di circa cm 30; le tramezzature divisorie interne sono realizzate in laterizio forato e presentano uno spessore, complessivo di intonaco di circa 11. Il pavimento è composto: per il piano terra e primo in gran parte in parquet, tranne che per bagni e cucina pavimentati in ceramica; il pavimento dei piani seminterrato e sottotetto sono in ceramica; inoltre, i terrazzi esterni e i balconi presentano pavimento in cotto. Il rivestimento a parete di cucine e bagni è in ceramica. I portoncini di ingresso all'immobile, posti ai piani seminterrato e terra, sono in legno e sono del tipo blindato; anche le porte interne sono tutte in legno; gli infissi sono in legno con vetrocamera e provvisti di taglio termico; vi è anche la presenza delle tapparelle esterne per un maggiore isolamento termico e come protezione dalla luce solare. La villetta a schiera è dotata dei seguenti impianti: idrico-sanitario, con attacchi e scarichi presenti presso le due cucine, i tre bagni e la lavanderia; è presente anche autoclave nel locale intercapedine posto a piano seminterrato; elettrico, con almeno un punto luce, diverse prese (comprese prese TV) ed interruttori per ogni ambiente, oltre che luci di emergenza; termico, con riscaldamento generato da caldaia e apparecchi di emissione interna (radiatori) a parete; anche l'acqua calda sanitaria ha come generatore la suddetta caldaia; telefonico e citofonico; di allarme e di videosorveglianza.

CERTIFICATO DI AGIBILITA': È stato rilasciato certificato di agibilità, dal Comune di Castrolibero, in data 27/07/2005 con protocollo n. 7220.

STATO DI OCCUPAZIONE: allo stato l'immobile è occupato da un dei debitori che dovrà lasciare l'immobile al momento dell'aggiudicazione definitiva.

PROBLEMATICHE: Non vi sono particolari problematiche riscontrate dal punto di vista edilizio. Bisogna procedere ad un aggiornamento catastale per fusione dei due immobili pignorati e per esatta rappresentazione grafica. Dal punto di vista edilizio per sanare il terrazzo coperto del piano terra occorre pagare una sanzione amministrativa di euro 516,00.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non può essere soggetta ad I.V.A. in quanto l'immobile è di proprietà di privati cittadini.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Non risulta agli atti attestazione di prestazione energetica.

Prezzo base euro 203.893,65 (duecentotrentatremilaottocentoventisei euro e sessantacinque centesimi)

Prezzo minimo dell'offerta ammesso euro 152.920,24 (centocinquantaduenovencentoventi euro e ventiquattro centesimi)

Offerta minima in aumento in caso di gara € 2.000,00 (duemila euro e zero centesimi)

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita “sincrona mista” di cui all’art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società **Aste Giudiziarie In Linea spa** quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt 3 e ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.astetelematiche.it, - PDG d’iscrizione n. 3 del 4/08/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell’art. 2 lett. B) D.M. 32/2015. 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 e date fissate per la vendita, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

La ricezione delle buste contenenti le offerte, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso il suo studio sito a Cosenza (CS) cap 87100 – Via F. Gioia nr. 1, Scala A – I piano.

Possono essere proposte offerte d’acquisto nel termine di 120 giorni (non inferiore a centoventi giorni e non superiore a centosessanta), ai sensi dell’art. 571 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- al momento dell’offerta, l’offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- 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, o a cura del cancelliere o del giudice dell’esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il Tribunale di Cosenza presso l’Ufficio del Giudice di Pace, Sala d’Asta Stanza **Nr. 2**, Via A. Guarasci, 87100 – Cosenza anche in collaborazione con il Gestore della vendita telematica
- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero qui richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperto. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della L. 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 vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, 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 (si rimanda in ogni caso agli elementi di fatto e di diritto evidenziati nella perizia redatta dall’esperto stimatore nominato dal Giudice)

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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, 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; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

- *Regime fiscale a cui è soggetta la vendita:* la vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, che è tenuto anche al pagamento dei compensi (DM 15 ottobre 2015 n. 227) spettanti al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché all'anticipazione delle somme degli importi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che saranno successivamente restituiti all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario verranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, 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.

- Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del professionista delegato/custode giudiziario.

- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati. E' nominato custode la Dott.ssa Micheline Lucente Tel. 368/7843804

- La partecipazione alle vendite non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

- Ai sensi dell'art. 571 co. 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ult. co. c.p.c.

Sia in caso di offerta in modalità telematica che analogica (cartacea) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine

massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, sono i seguenti:

PROCEDURA ESECUTIVA RIF.
TRIB. CS PROC. N. 99/2020 R.G.E.I. LUCENTE
IBAN: **IT75 U 03032 16200 010000966073**
BANCA CREDEM FILIALE DI CORSO MAZZINI N. 158
PIAZZA XI SETTEMBRE N. 158/S

Sono fatte salve le norme in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

L'offerente che intende presentare offerta di acquisto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 e ss del Decreto del ministro della Giustizia nr. 32 del 26 febbraio 2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica per la "vendita telematica" ("PEC-ID"), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. direttamente tramite il sito www.astetelematiche.it, 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, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato da Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustizia.it entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 che di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. 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 il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*

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 o, in alternativa, quello di cui al 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.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. 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 e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. 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 di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. 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.

5. 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 all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. 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 sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. *L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*

2. *Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*

3. *Quando l'identificazione e' eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine e' priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*

4. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. *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.*

2. *L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.*

3. *Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).*

4. *L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.*

Art. 15

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 agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove e' eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale e' iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima*

del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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 a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 Dm 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" (come identificati dalla menzionata norma) le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è un minorenni, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematica, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Aste giudiziarie in Linea Spa alle seguenti coordinate bancarie:

Aste Giudiziarie in Linea Spa coordinte bancarie IBAN: IT 75 G 03268 22300 052849400445 (Banca Sella S.p.a.); tale accredito deve aver luogo non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare quale causale la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura.

Allegare ricevuta di bonifico all'offerta telematica

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

- 1) L'offerente che intende presentare offerta di acquisto in modalità "analogica" dovrà depositare offerta irrevocabile in busta chiusa **entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita** presso lo studio del Professionista delegato, sito in Cosenza, Via F. Gioia nr. 1 – Scala A – I piano, entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente.

- 2) Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente la data della vendita e il nome di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente). Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta, e dunque né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.
- 3) All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché **un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. TRIB. CS PROC. N. 99/2020 R.G.E.I. LUCENTE" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 giorni; l'offerta deve essere corredata da marca da bollo da Euro 16,00, (euro 16 ogni 4 pagine max 100 righe).

- 1) L'offerta dovrà contenere:
 - a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
 - c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
 - e) l'espressa indicazione di aver preso visione della relazione di stima: "essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine anche agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze".

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria.

- 2) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;
- 3) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e

degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento del saldo del prezzo:

- 4) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
- 5) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 6) 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 dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
- 7) Il professionista delegato, referente della procedura procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno **08 aprile 2025** ore **10:15** dinanzi a se, presso il Tribunale di Cosenza presso l'Ufficio del Giudice di Pace, Sala d'Asta Stanza Nr. 2, Via A. Guarasci, 87100 – Cosenza

ASSISTENZA E CURA DEL GESTORE

Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in Linea Spa

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

- Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: 0586.20141;
- E-mail: assistenza@astetelematiche.it

APERTURA DELLE BUSTE - DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche) e prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte

alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti nel giorno **08 aprile 2025** alle **ore 10:15** dinanzi a se, presso il Tribunale di Cosenza presso l'Ufficio del Giudice di Pace, Sala d'Asta Stanza Nr. 2, Via A. Guarasci, 87100 – Cosenza

Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a) Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato che ne controllerà la regolarità e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b) Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti sono eseguite dal professionista delegato, mediante lo schermo presente nella Sala d'Aste N. 2 Tribunale di Cosenza Palazzo Ufficio del Giudice di Pace a Cosenza (CS) cap 87100 – Via A. Guarasci.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal gestore della vendita almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

Si precisa che in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore a: € 100,00 per gli immobili valutati fino a € 5.000,00; € 1.000,00 per gli immobili valutati da € 5.000,00 a € 50.000,00; € 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000,00; la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

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.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- Qualora non sussistono tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è 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.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre 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 riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1. In caso di aggiudicazione a seguito di gara gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
2. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
3. Nell'ipotesi in cui 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 per la quale ha fatto l'offerta,

depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate 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 da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore, in ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
5. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo 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 l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuatario hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento si rende noto che conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. e fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicatario le somme erogate saranno restituire direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere 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 dell'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c- sui siti internet di pubblicità www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.
3. Ove il delegato dovesse ritenere opportuno, in ragione delle caratteristiche del bene o di altre circostanze, procedere anche tramite pubblicità sulla stampa, il medesimo professionista dovrà – una volta assicuratosi che sul conto corrente sia prevista anche la somma necessaria per procedere a questa forma ulteriore di pubblicità- curare con il gestore gli adempimenti necessari per assicurare che dell'avviso di vendita venga data divulgazione a cura del professionista, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
L'avviso pubblicato su stampa dovrà contenere le seguenti informazioni:
 - a. Numero di ruolo della procedura;
 - b. Nome del Giudice dell'esecuzione;

- c. Nome del custode ed indicazione del suo numero di telefono;
- d. Diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.)
- e. Tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, cc.)
- f. Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. Caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.)
- h. Eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.)
- i. Condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. Modalità della vendita (telematica sincrona mista);
- k. Ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. Termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- m. Data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- n. Orario di apertura delle buste;
- o. Indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale ordinario di Cosenza – Sito internet del Tribunale di Cosenza)
- 4) Sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis*. C.P.C.:

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente ed a procedere alla apertura delle buste contenenti le offerte formulate in via analogica e ad esaminarle, ad esaminarle e a prendere atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32, il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo p.e.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario e dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente della proceduta dal quale era stata inviata, delle cauzione versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio successivamente e la visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni. Gli interessati potranno, quindi, esaminare gli immobili posti in vendita facendone richiesta al custode giudiziario D.ssa Michelina Lucente con studio in Cosenza, Via F. Gioia nr. 1- Scala A – I piano, cellulare: 368/7843804, PEC: michelina.lucente@cgn.legalmail.it, mail: lucentemichelina@libero.it, che, previo appuntamento da concordarsi, provvederà ad accompagnarli presso gli immobili suddetti.

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella **relazione di stima a firma dell'Ing. PAPAIANI FRANCESCO**, che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per ciò che concerne le indicazioni relative alla normativa urbanistica.

La relazione, in atti e depositata dal perito stimatore presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza, è consultabile presso lo studio del professionista delegato, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle 18:00 previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, sui siti internet, di seguito specificati, su cui viene pubblicato il presente avviso di vendita, nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio appresso.

Presso lo studio del professionista delegato, la consultazione *de qua* potrà avvenire a partire dai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.

In tale luogo, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Che ai sensi dell'art. 20 commi 1 del D.M. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come “mero spettatore” dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite la apposita funzione presente sul sito del gestore www.astetelematiche.it all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo e-mail e potrà quindi effettuare l'accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi) potranno essere fornite dal custode e professionista delegato presso il suo studio sito in Cosenza – via F. Gioia nr. 1, Scala A, I piano, numero di telefono cell. 3687843804, indirizzo e-mail: lucentemichelina@libero.it – pec: michelina.lucente@cgn.legalmail.it

Dalla cancelleria del Tribunale di Cosenza Sezione Esecuzioni Immobiliari; dal sito internet del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it

Cosenza, 12 dicembre 2024

Il professionista delegato

D.ssa Michelina Lucente