

R.G.E.I. 119/2024 – Dott.ssa Assunta Gioia

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

Ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis cpc

La sottoscritta Avv. Valentina Di Maro, Professionista Delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza - ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c. nella procedura sopra indicata

AVVISA CHE

il giorno 10/03/2026 alle ore 10.45 dinanzi a se, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza alla via A. Guarasci VI piano, sala n.1, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica “sincrona mista” ai sensi e per gli effetti dell’art. 573 c.p.c. e dell’art. 22 D.M. 32/2018 **del seguente bene immobile** meglio descritto, in ogni sua parte, nella relazione di stima in atti 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:

LOTTO 1

Abitazione in villini sita nel comune di Rende (CS), Via Londra (ora via Atene n. 62), piani S1-T-1, censita nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 38, particella 743, sub 12 e 13 (corte), foglio 38, particella 750, sub 1 (cat. A/7) con annesso locale autorimessa sito al piano S1, e identificato catastalmente al foglio 38, particella 750, sub 2 (cat. C/6).

Prezzo base € 459.918,00 €

OFFERTA MINIMA pari a ¼ del prezzo base:

€ 344.938,00CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto*(importo trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto)*AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA € 2.000,00

Per una dettagliata descrizione degli immobili, nonché per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti su di essi si fa espresso rinvio alla relazione dell’esperto estimatore consultabile in atti e online insieme alla pubblicità di questa asta.

1. MODALITÀ DELLA VENDITA

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nelle modalità senza incanto nelle forme della vendita “sincrona mista” di cui al Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del

26 febbraio 2015, per tramite della società Edicom Finance S.r.l. quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli art. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it – PDG d’iscrizione n. 3 del 4/8/2017. Pertanto le offerte d’acquisto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in “forma cartacea”). Coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l’offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi il professionista delegato secondo le modalità di seguito descritte.

L’udienza per l’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, avverrà innanzi al sottoscritto professionista delegato, nel luogo e nella data già indicati per la vendita.

2. CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall’esperto (in ogni caso, l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 40 della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento). **La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritto nella perizia del CTU 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. La vendita forzata no è assoggettata alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né 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 urbanistico ovvero derivanti dall'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 della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramento e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l’immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell’immobile, sarà effettuata salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario ove nominato.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non exonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Sono a carico dell’aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi nella misura indicata dal professionista delegato, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l’aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici



giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente l'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati.

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere e dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato nel proprio studio sito in Rende, (CS) via Quasimodo n.8 ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

In ultimo, si dà avviso che in ottemperanza alle disposizioni dell'ultimo comma dell'art. 585 del codice di procedura civile come modificato dal D. Lgs. 164/2024 (ultimo correttivo Cartabia) - secondo cui "*Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231"* - **il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni di cui alla sopra citata dichiarazione sugli obblighi "antiriciclaggio" pregiudica l'aggiudicazione ed esclude l'emissione del decreto di trasferimento.**

3. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La modalità di svolgimento dell' asta stabilita è quella **sincrona mista**, pertanto le offerte di 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 comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo indicato.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 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.

In particolare, coloro i quali intendono partecipare alle vendite in forma telematica, dovranno:

- ❖ 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 dovuto per legge



(attualmente pari ad € 16,00 in modalità telematica¹, 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) 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, non inferiore al 10 % del prezzo offerto, mediante bonifico ad EDICOM FINANCE SRL, all'iban **IT02A0326812000052914015770**, **BANCA SELLA**; 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; Si specifica che il bonifico dovrà essere unico ed effettuato a cura dell'offerente esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed in modo tale da consentire l'accreditto sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica entro il giorno precedente a quello fissato per la tenuta delle operazioni di vendita, e che la causale dovrà riportare semplicemente l'indicazione "cauzione", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura;

- ❖ allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, 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 (deve 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 ultimo comma c.p.c.);
- ❖ Trasmettere l'offerta 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.

In ogni caso, per dettagliate informazioni, si rinvia al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) sul quale sono indicate anche le modalità per avvalersi dell'ausilio di un presentatore; 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. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio

¹ 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 belli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale;

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.

Per chi intenda partecipare alle vendite in forma analogica, dovrà presentare entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte presso lo studio della professionista delegata sito in Rende, via Quasimodo n.8 (CS), busta chiusa contenente *offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico con 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 fissate 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, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "PROCEDURA ESECUTIVA N. 119/2024 RGEI TRIBUNALE DI COSENZA". Si precisa che su espressa richiesta al delegato la cauzione potrà essere presentata anche mediante bonifico bancario 43 ma qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo i termini indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

4. SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

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 secondo le modalità indicate; 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; 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 rilanci minimi di € 2.000,00. 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 decaduta.

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.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

5. DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

a) 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.;

b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega 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.falcoaste.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dalla Delegata alla vendita, Avv. Valentina Di Maro, alla mail avvocatovalentinadimaro@gmail.com - cell. 3394578890.

Rende (CS), 4/12/2025

La Professionista Delegata
Avv. Valentina Di Maro

