TRIBUNALE DI COSENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.I. 5/2022 – 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 19/01/2027 alle ore 16.00 dinnanzi a se ovvero presso il proprio studio sito in Cosenza alla via P. Borsellino 2J procederà alla vendita senza incanto con modalità "telematica sincrona" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2018 dei seguenti beni immobili meglio descritti, 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 di tipo civile in fabbricato sito nel comune di San Marco Argentano, (CS) alla via XX Settembre snc piano 3, con altezza interna variabile pari a ml 3,11 e ml 2,42 e ml 1,63 e ml 0,92 composta da: ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, zona notte con bagno, wc e due stanze da letto, così identificato catastalmente: *catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°203 sub 9, categoria A/2a, classe 2, Consistenza 5,5 vani, superficie totale 113 mq, superficie totale escluse aree scoperte 113 mq, rendita euro 582,31*.

Prezzo base € 49.868,00 €
OFFERTA MINIMA pari a ¼ del prezzo base: **€ 37.401,00**

LOTTO 2

- Porzione di fabbricato sito nel comune di San Marco Argentano, alla via Fratelli Cairoli n° 1 piano terra, composto da unico ambiente uso ufficio con altezza ml 2,57 così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 6, categoria A/10, classe U, Consistenza 1,5 vani, superficie totale 72 mq, superficie totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita euro 375,72;

- Porzione di fabbricato sito nel comune di San Marco Argentano, alla via Fratelli Cairoli n° 1 piano primo, con altezza ml 2,47 a cui si accede da scala interna dal piano terra, composto da corridoio, con affaccio su n.2 balconi, ripostiglio, anti-bagno e bagno + ampio locale uso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ufficio così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 7 e particella n°404 sub 8, piano primo, categoria A/10a, ufficio, classe U, Consistenza 2 vani, superficie totale 71 mq, superficie totale escluse aree scoperte 71 mq, rendita euro 500,96.

Prezzo base € 76.852,00
OFFERTA MINIMA pari a ¼ del prezzo base: € 57.639,00

CAUZIONE *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. MODALITA'DELLA VENDITA

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nelle modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona telematica" di cui al Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015, per tramite della società Gruppo Edicom s.p.a. 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.

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 al alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non 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.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 esonera 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 Cosenza, (CS) via P. Borsellino 2J 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.**

2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La modalità di svolgimento dell'asta stabilita è quella **sincrona telematica**, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate solo in via telematica.

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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 telematica[1], 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 GRUPPO EDICOM SPA, 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'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 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.

[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 bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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. SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona telematica saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato alla presenza degli offerenti on line.

Saranno dichiarate inammissibili: 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, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona telematica 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 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 telematica gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta.

4. 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.fallcoaste.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.

Cosenza, 9/10/2026

La Professionista Delegata
Avv. Valentina Di Maro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009