TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G. E. Dott. Assunta Gioia
Professionista delegato: Avv. Alessandra Villecco
Procedura esecutiva immobiliare n. 347/2014 R.G.E.

Il sottoscritto professionista delegato avv. Alessandra Villecco

- visto il provvedimento di nomina del Giudice dell' Esecuzione, Dott. Giuseppe Sicilia, del 28.09.2022, disciplinante le condizioni di vendita, alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art.569 c.4 c.p.c., applicabile ai sensi dell'art. 4 c. 5 d.l. 58/2016, conv. in l. 119/2016, ed il successivo provvedimento assunto all'udienza del 6.5.2024 dal nuovo G.E. Dr.ssa Assunta Gioia:
- visti gli artt. 567, 569 e 591 c.p.c.

FISSA

per il giorno **06 novembre 2025 dalle ore 14.30 alle ore 14.45**, presso la sala d'aste del Tribunale di Cosenza – Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci piano VI, Stanza n. 2, l'udienza di 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. 32/2015, degli immobili di seguito descritti, per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art 570 e ss. c.p.c., precisando sin d'ora che tutte le buste contenenti le offerte verranno aperte lo stesso giorno.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

PREZZO BASE D'ASTA EURO 83.200,00= (Euro ottantatremiladuecento/00)
Prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 62.400,00= (Euro sessantaduemilaquattrocento/00)
Rilancio minimo, in caso di più offerte, Euro 2.000,00 (euro Duemila/00).

Descrizione dell'immobile: "appartamento unifamiliare sviluppato in orizzontale, posto al terzo piano con affacci su viale, su corte interna sito in Cosenza alla via Riccardo Misasi n. 170, censito al foglio 12 del Comune di Cosenza (CS) del NCEU, Particella 94 Subalterno 24 Piano 3 Categoria A3 Consistenza vani 7 Zona censuaria 2 Classe 4 Rendita € 650,74**", per come meglio descritto in perizia.**

Stato dell'immobile: occupato
Con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, ecc. si richiama quanto esposto dal C.T.U. nella relazione peritale in atti.

DISCIPLINA DELLE VENDITE

1. 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 Astalegale.net Spa, come gestore della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale e scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita telematica attraverso il portale www.spazioaste.it, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015. società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 al n. progressivo 5 dell'apposito Registro con provvedimento ministeriale del 26/09/2017. 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 parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparendo innanzi al professionista delegato nel giorno, nell'ora e nel luogo indicato nel presente avviso, secondo le modalità di seguito meglio descritte.
L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte per l'eventuale gara tra gli offerenti (sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita), avranno luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del giudice di Pace in Cosenza.

2. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/02/15 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 nell'avviso di vendita.

In particolare, chi intende partecipare alle vendite in forma telematica deve:

- Compilare l'offerta telematica tramite il "Modulo Web Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero, raggiungibile dai seguenti siti internet:

  www.spazioaste.it (cliccando sull'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio relativo alla vendita);
  https://pvp.giustizia.it,
  https://venditepubbliche.giustizia.it, https://portalevenditepubbliche.giustizia.it,

  ed inviarla via pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12.00 del giorno precedente fissato per l'asta.

  - Il "manuale utente per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
  - Il video-tutorial per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica è consultabile sul sito internet https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page effettuando il seguente percorso: Homepage > Tutorial > Compilazione offerta telematica.

  - Ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, ogni offerente dovrà 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, ogni offerente, dovrà presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una 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 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) 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 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 precisa che:

- in caso di offerte con modalità telematica le stesse dovranno essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett. n) del presente provvedimento e che 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.
- nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, sarà necessario allegare all'offerta, 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 (o, in alternativa, al soggetto che firma digitalmente l'offerta).
- il soggetto (inteso come offerente) che intende presentare offerta di acquisto in forma telematica dovrà essere esclusivamente - ai sensi dell'art. 571 c.p.c.- 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., con esclusione del debitore e dei soggetti non ammessi alla vendita.
- 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. Il professionista delegato avvisa, altresì, che 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.

Chi intende partecipare alle vendite in forma analogica deve:

- Ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà entro le 12 del giorno non festivo precedente quello dell'asta depositare presso lo studio del professionista delegato in Cosenza alla via Beato Umile n. 14, una domanda, 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 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, la data e l'orario.
- In caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura; si precisa, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile.
- In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto.

Versamento della cauzione:

L'importo da versare a titolo di cauzione dovrà essere pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

- Per le offerte analogiche: la cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. TRIB. CS PROC N. 347/2014 R.G.E.I. – VILECCO ALESSANDRA", da allegare alla domanda di partecipazione all'asta.

- Per le offerte telematiche: la cauzione dovrà essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom alle seguenti coordinate bancarie **IBAN:** IT02A0326812000052914015770 **(Banca Sella).**

Il bonifico dovrà riportare esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

Si specifica che:

- l'offerente dovrà effettuare il bonifico in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 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 l'offerta sarà considerata inammissibile;
-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 saranno rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
- l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria.

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.

INDICAZIONI OPERATIVE:

La perizia estimativa, unitamente agli allegati, sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, sui siti internet www.astalegale.net, www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it e, qualora costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito www.tribunale.cosenza.giustizia.it

Le offerte telematiche 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 Professionista Delegato presso la sala d'aste sita 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 (con collegamento da remoto) e di quelli comparsi personalmente che hanno presentato offerta analogica.

La partecipazione degli offerenti telematici all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore www.garavirtuale.it, alla quale è possibile accedere con le credenziali personali seguendo le istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Saranno dichiarate inammissibili:

a) le offerte telematiche criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta;

b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub i);
c) 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;

Qualora sia presentata un'unica offerta telematica 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, nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.

In caso di più più offerte telematiche criptate e/o analogiche, il delegato inviterà tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta a norma dell'articolo 572c.p,c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.; la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e sarà dichiarata 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 state presentate istanze di assegnazione, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà 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 bene sarà aggiudicato 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.

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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore in atti (che deve intendersi per integralmente richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiameranno nell'avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

B) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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).

C) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. La vendita è a corpo e non a misura, 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.

D) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

E) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); 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, che il delegato quantificherà e comunicherà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata insieme all'iban del c/c su cui effettuare il bonifico e che, nel caso in cui non dovessero risultare sufficienti, saranno integrate su richiesta del delegato e corrisposte dall'aggiudicatario entro 15 giorni a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzi di aggiudicazione.

F) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:
- Pubblicazione sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma c.p.c.;
Sempre ai sensi dell'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c., 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 interoperabili con il portale delle vendite pubbliche: **www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it** oltre che nell'apposita sezione 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 dal Delegato alla vendita, Avv. Alessandra Villecco, tel. 0984/391002 e/o per quanto riguarda la presentazione delle offerte in modalità telematica dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Cosenza, li 8.07.2025

Il Professionista Delegato alla Vendita

Avv. Alessandra Villecco