



TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione esecuzioni immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Giuseppe Sicilia**

Professionista Delegata alla vendita/Custode Giudiziario: **Avv. Patricia Biagina Polillo**

Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **n. 44/2020 R.G.E.I.** promossa dalla Barclays Bank Ireland PLC, in qualità di procuratore della Cattleya Mortgage Finance S.r.l.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La professionista delegata, Avv. Patricia Biagina Polillo, vista l'ordinanza di delega emessa in data 27 settembre 2021 dal Sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia, visti gli artt. 591 bis, 569 ss c.p.c.;

FISSA

il giorno **19 LUGLIO 2024 alle ore 11:45**, presso la sala aste, stanza n. 1, sita in Cosenza, nel Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI, la vendita **senza incanto**, con eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., dei beni assoggettati ad espropriazione così individuati:

Lotto Unico

Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo primo piano e secondo piano sottotetto, facente parte di un edificio di tre piani fuori terra e di un seminterrato, ubicato nel Comune di Celico, in Via della Resistenza n. 17, identificato catastalmente all'U.T.E. di Cosenza al Foglio 39, p.lla 201, sub 2, Cat. A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 157 totale escluse le aree scoperte mq 149, rendita Euro 347,06.

L'unità immobiliare, al piano primo, ha una superficie lorda di mq123,00 con balcone esterno di mq 17,00 circa. Al secondo piano-sottotetto, l'unità immobiliare ha una superficie lorda di mq 123,00 con balcone esterno di mq 5,30.

Prezzo base: Euro 44.736,00

Prezzo minimo: Euro 33.552,00

Offerta in aumento in casa di gara non inferiore al 2% del prezzo base d'asta.

L'unità immobiliare risulta occupata dagli esecutati.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti su di essi, si fa espresso rinvio alla relazione dell'esperto estimatore del 15/03/2021 consultabile sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito www.tribunalecosenza.giustizia.it.

DISCIPLINA DELLE VENDITE

La vendita avverrà secondo il modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico (secondo le modalità che saranno meglio specificate nel prosieguo). Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo sopra indicato e con le modalità di seguito meglio descritte. Le offerte dovranno esser conformi a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32, artt. 12 e seguenti 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.

CONDIZIONI DI VENDITA E DISPOSIZIONI GENERALI

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni dell'art.46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che si intende qui trascritta), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Il prezzo base del lotto è quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc) saranno fornite dal professionista delegato. In ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta - effettuando fin d' ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento-, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; 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.

Gli immobili saranno venduti liberi 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.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio sito in Casali del Manco, località Spezzano Piccolo, Via A. Gramsci n. 151, 87059.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal Delegato alla vendita Avv. Patricia Biagina Polillo, con studio professionale in Casali del Manco, località Spezzano Piccolo, Via A. Gramsci n. 151, 87059, (tel.3393267145, email: p.b.polillo@gmail.com).

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015.

In particolare, coloro i quali, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, intendono partecipare alla vendita in forma telematica dovranno: ai sensi dell'art. 12 comma 4, DM 32 del 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 comma 5 DM 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 DM 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 di euro 16,00, contenente: **a)** i dati identificati 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 prevedono il pagamento del saldo prezzo oltre 120 giorni dall'aggiudicazione); **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 dell'art. 12 DM 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.

Inoltre, l'offerente dovrà: a) 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 DM 32/2015; b) 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.; 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 lettera n).

Ai sensi dell'art. 14 D.M. 32/2015, 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; l'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 13, comma 1, DM 32/2015, è automaticamente decifrata non prima di 180 e non oltre 120 minuti antecedente l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. Il software di cui all'art. 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'art. 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art. 12, comma 1, lett. a), n) ed o). 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.

Ai sensi dell'art. 15 DM 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 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.

L'importo della cauzione dovrà essere versato tramite bonifico sul cc del Gestore delle vendite telematiche EDICOM FINANCE SRL utilizzando le seguenti coordinate bancarie: IT02A0326812000052914015770 c/o BANCA SELLA.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente 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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

Maggiori informazioni possono essere fornite 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”, Assistenza Vendite Telematiche tel. 041 8622235; si rinvia, inoltre, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (<http://pst.giustizia.it>), sul quale sono indicate anche le modalità per avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

Chi, con esclusione del debitore e dei soggetti non ammessi alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., intenda partecipare alla vendita in forma analogica (cartacea) dovrà presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico con dichiarazione, in regola con il bollo di euro 16,00, da recapitarsi in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, Avv. Patricia Biagina Polillo, sito in Casali del Manco, località Spezzano Piccolo, Via A. Gramsci n. 151, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara. L'offerta di acquisto dovrà contenere: **a)** i dati identificati 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.

Le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura ai fini del versamento della cauzione sono le seguenti: Procedura esecutiva Rif. TRIB. CS PROC. N. 44/2020 R.G.E.I. (Polillo) – Banca Credem S.p.A. conto corrente n. 00542/010/000690961 - IBAN IT94J0303216201010000690961.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente 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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 la sala d'asta sita in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in

Cosenza avanti al professionista delegato 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 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal Giudice dell'esecuzione; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità indicate e/ o laddove prevista il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/ o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal Giudice dell'Esecuzione, 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 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilanci minimi pari almeno al 2% del prezzo base d'asta. 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: • 1) dell'entità del prezzo, • 2) dell'ammontare delle cauzioni prestate, • 3) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante, per l'aggiudicazione, il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Pertanto, in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte

equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, 2° comma, c.p.c, il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti non aggiudicatari 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 al fine dell'identificazione dell'offerente.

Si avvisano gli interessati

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c., qualora sia nominato un custode giudiziario, le richieste di visita degli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il portale delle vendite pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può esser nota a persona diversa dal custode.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore www.garavirtuale.it nonché alle norme di legge.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' 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, sul sito internet www.asteannunci.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Più in particolare, sulla base della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, i canali pubblicitari saranno i seguenti:

- pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia;
- informativa tramite contact center "Info Aste";
- pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione;
- pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, 25/03/2024

Il Professionista delegato
Avv. Patricia Biagina Polillo