

TRIBUNALE DI COSENZA

G. E. DOTT. GIUSEPPE SICILIA

Professionista Delegato: Dott. Stefano Zalaffi

Procedura esecutiva immobiliare n. 72/07

Avviso di vendita Telematica sincrona di beni immobili

Il sottoscritto professionista delegato, dott. Stefano Zalaffi

- Vista l'ordinanza di 14/01/2025 di delega al compimento delle operazioni di vendita;
- Visti gli artt. 569,567e 591 bis e segg. c.p.c.;

AVVISA

Che il giorno **23/01/2026**, alle ore 09.45, presso lo studio dello scrivente sito in Rende (CS) alla via E. De Amicis, 64 si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica 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;

LOTTO N. 1

Prezzo base euro 96.449,00 (euro novantaseimilaquattrocentoquarantanove00)

Prezzo minimo dell'offerta euro 77.159,00 (euro settantasettemilacentocinquantanove/00)

Aumento minimo euro 2.000,00 (euro duemila/00)

I beni sono composti: da un'ampia porzione di terreno (p.lla 1568) la quale, oltre a, comprendere un'altra porzione di terreno sulla quale giace il fabbricato a capanno di due piani (p.lla 1569 - sub 1 P.T. e sub 2 P.S1.), confina con la porzione di terreno sulla quale giace un'altro fabbricato ad unico piano (p.lla 1570 - sub 1 P.T.); in particolare:

- P.lla 1569 sub1 piano terra consiste in un locale magazzino composto da due vani comunicanti che confina a nord/est con p.lle 8 e 1568 e per tutti gli altri lati con p.lla 1568 della stessa proprietà; L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza: Comune di Acri C/da Scannelle - piano Foglio 86 - Particella 1569 – Sub 1 Zona censuaria 1 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 205 mq –Rendita € 158,81;
- P.lla 1569 sub2 piano seminterrato consiste in un locale magazzino composto da due vani comunicanti che confina a nord/est con p.lle 8 e 1568 e per tutti gli altri lati con p.lla 1568 della stessa proprietà; L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza: Comune di Acri C/da Scannelle - piano Foglio 86 - Particella 1569 – Sub 2 Zona censuaria 1 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 243 mq –Rendita € 188,25;

- P.lla 1570 è composta dal lotto di terreno su cui in gran parte è realizzato un fabbricato con locali magazzini. Il bene confina a Ovest – Nord - Nord/Est con P.lla 8; ad Est con P.lla 786; a Sud – Sud/Ovest con P.lla 1568 della stessa proprietà. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza: Comune di Aciri C/da Scannelle - piano T Foglio 86 - Particella 1570 – Sub 1 Zona censuaria 1 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 90 mq – Rendita € 69,72;
- P.lla 1568 consistente in un terreno dove ricadono più opere edilizie per la quale non risultano autorizzazioni comunali. Il bene confina a Nord con p.lla 8, p.lla 786, p.lla 1570 e p.lla 1569; a Sud, a Est ed a Ovest con P.lla 786. Gli immobili sono identificati al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza: Comune di Aciri Foglio 86 - Particella 1568 Qualità Semin. Arbor. Classe 2 – Superficie are 28 centiare 95 (mq 2.895) – Reddito: Dominicale € 8,22 - Agrario € 3,74

Gli immobili sono intestati alla ditta [REDACTED] che li utilizza per la propria attività e sono meglio descritti nella relazione del CTU, arch. Gianluca Maria Perrotta.

LOTTO N. 2

Prezzo base euro 18.362,00 (euro diciottomilatrecentosessantadue/00)

Prezzo minimo dell'offerta euro 14.690,00 (euro quattordiciseicentonovanta00)

Aumento minimo euro 1.296,00 (euro milleduecentonovantasei/00)

Gli immobili consistenti in un terreno (Foglio 86 - Particelle 2217 e 2218) sito in Aciri alla C/da Scannelle. Su entrambe le porzioni di terreno ricade un'opera edilizia per la quale non risultano autorizzazioni comunali. **I beni** confinano a Nord ed a Est con P.lla 786, a Sud con P.lla 2238, a Ovest con P.lla 786 e s P.lla 786 1717.

Gli immobili sono identificati al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza.

- Comune di Aciri. Foglio 86 - Particella **2217 (derivante dal frazionamento della P.lla 1746)**. Qualità Semin. Arbor. Classe 2 – Superficie are 12 centiare 84 (mq 1.284) – Reddito: Dominicale € 3,65 - Agrario € 1,66 -
- Comune di Aciri. Foglio 86 - Particella **2218 (derivante dal frazionamento della P.lla 1746)**. Qualità Semin. Arbor. Classe 2 – Superficie are 2 centiare 16 (mq 216) – Reddito: Dominicale € 0,61 - Agrario € 0,28

Gli immobili sono intestati alla ditta [REDACTED] che li utilizza per la propria attività e sono meglio descritti nella relazione del CTU, arch. Gianluca Maria Perrotta.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet: www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziariere.it, www.canaleaste.it nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita telematica sincrona, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione

e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. 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 gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso la sala d'asta sita in via Antonio Guarasci, piano VI alla stanza 1, all'interno del palazzo dell'ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

Il codice IBAN del Gestore Edicom Finance da indicare per il versamento della cauzione in ipotesi di presentazione di offerta telematica: IT02A 12000 05291 40157 70 presso Banca Sella.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale e/o partita iva;
 - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la descrizione del bene;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.
 - Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del 22/01/2026 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
 - 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
 - In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver

provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del Gestore Edicom Finance IBAN IT02A 12000 05291 40157 70 presso Banca Sella, esclusivamente con la dicitura "cauzione"; tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale posso essere proposte le offerte d'acquisto; qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore ai seguenti recapiti:

- telefono: 041/5369911; fax 041/5361923; sede di Palermo tel. 091/7308290; fax 091/6261372
- email: venditetelematiche@edicomsrl.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta,

senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso

importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Pubblicità legale

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it;
- pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza;
- dell'avviso di vendita sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it ivi con il testo integrale del presente avviso, dell'ordinanza di delega e della consulenza di stima, oltre che sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie".

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Dott Stefano Zalaffi sito in Rende alla via E. De Amicis,64 - Tel 0984/022277 indirizzo pec: stefanozalaffi@odcec.cs.legalmail.it

Il delegato alla vendita