

TRIBUNALE DI COSENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ASSUNTA GIOIA

PROFESSIONISTA DELEGATO e CUSTODE: DOTT. FRANCESCO DE LUCA

PROCEDURA N. 63/2024 RGEI

Il sottoscritto **dott. Francesco De Luca**, cell.: 320/3114638, e-mail: studio.delucaf@gmail.com, pec: francescodeluca@pec.it, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c., nella procedura in epigrafe indicata, giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Assunta Gioia, visti gli art. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29/04/2026, alle ore 09:15**, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace, in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI, stanza 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. 32/2015, dell'immobile di seguito descritto.

DESCRIZIONE DEGLI IMOBILI

Descrizione sintetica del LOTTO UNICO – negozio (sub.7)/negozio (sub.26):

Locali ad uso negozio posto al piano terreno del fabbricato sito nel Comune di Cosenza (CS) Via Montegrappa n.32 composto due ambienti di superficie catastale mq. 46,00 consistenza mq 43,00 e superficie catastale mq. 29,00 consistenza mq 21,00

- Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (CS) Via Montegrappa n.32 Foglio 17 Part. 167 sub 7 Piano T cat. C/1 Classe 5 Consistenza mq 43,00, Superficie catastale mq. 46,00 - Rendita Catastale € 777,27.

- Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (CS) Via Montegrappa n.32 Foglio 17 Part. 167 sub 26 Piano T cat. C/1 Classe 5 Consistenza mq 21,00, Superficie catastale mq. 29,00 - Rendita Catastale € 379,60.

Il tutto meglio precisato nella consulenza tecnica in atti.

Gli immobili risultano occupati.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE D'ASTA: € 70.416,00

OFFERTA MINIMA: € 52.812,00

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

Si precisa che 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 Ediservice S.r.l., facente parte della rete d'impresa Gruppo Edicom, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017. 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 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: presso la sala d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace, in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti redatta dallo stimatore (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 agli art. 46 comma 5 DPR 380/2001 e 40 comma 6 della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). 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 di 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 delle offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

Si avvisa che, in ogni caso, 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 che verrà indicata, 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 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.

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

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.

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

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a 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.

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace, in Cosenza, Via Antonio Guarasci.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA"

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo Studio del Delegato alla Vendita, sito in Cosenza (CS), alla via Alimena n. 99, esclusivamente fino alle ore 12:00, del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato, fino alle ore 12:00, del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicata il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere una persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato seguito dal numero di procedura per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo da Euro 16,00, dovrà contenere:

- a) Il cognome, il nome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del

coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali;

- b) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) L'anno ed 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, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- i) L'importo versato a titolo di cauzione,
- j) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve ai sensi dell'art. 12 c. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ("PEC – ID"), 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 c. 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 potrà validamente compilare l'offerta solo utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta per la vendita telematica, mediante una dichiarazione in regola con il bollo, deve necessariamente contenere:

- 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 esecutiva;
 - c) L'anno ed 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 di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione;
 - i) La data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa;
 - j) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
 - k) 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;
 - l) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
 - m) Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello stato e, non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità, alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization;
 - n) L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche Ministeriali e normativa vigente;
 - o) Se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, 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;
 - p) Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- 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.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del Gestore alle seguenti coordinate Bancarie Iban: **IT02A 03268 12000 05291 40157 70** c/o Banca Sella; tale accredito deve aver luogo non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né altro elemento che connoti la procedura. L'offerente è tenuto ad allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione su cc intestato al Gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice Iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, nonché procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, 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. 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.

Il professionista delegato avvisa che, 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 la domanda di partecipazione all'incanto 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 di posta elettronica certificata del mittente, 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. 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 maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cmsdocuments/Manuale_utente_presentazione_offerta_telematica_PVP.pdf.

APERTURE DELLE BUSTE E GARA TRA OFFERENTI

La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie, nella sezione del sito www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita, dal professionista delegato, referente della procedura, presso le sale d'asta site in via Antonio Guarasci, piano VI, presso il 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: 1) le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; 2) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E.; 3) 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.

Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a) Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato che ne controllerà la regolarità degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato, onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b) Le buste, presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti, che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e gli offerenti mediante lo schermo presente presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, via Antonio Guarasci, stanza n. 1;

Si precisa che, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via email dal gestore della vendita almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

Si precisa che in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore a euro 2.000,00; la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata posta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, 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.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di due minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa, nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto: 1) del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta cui allegata 2) la cauzione di maggiore entità, a parità di cauzione sarà prescelta quella 3) migliore in ordine alle forme, modi e tempi di pagamento; 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. c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1. 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.;
2. Diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza 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, oltre che sul Sito internet Ufficiale del tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Si ricorda, a tal proposito, che il pacchetto di pubblicità concordato come modalità standard di pubblicità include i seguenti canali pubblicitari:

- 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 (quando attivo).
- Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad- ipod touch,) con sistema di geolocalizzazione.
- Informativa tramite contact center "Info Aste";
- Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, 14/01/2026.

Il Professionista Delegato
Dott. Francesco De Luca

