TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E.I. n. 130/2022 – Giudice: Dott. Giuseppe Sicilia

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Avv. Federica Arcuri

Il sottoscritto Professionista Delegato, Avv. Federica Arcuri (C.F. RCRFRC92R67A773O), con studio sito in 87100 Cosenza alla Via Beato umile n. 14,

- visto il provvedimento di nomina del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Giuseppe Sicilia, emesso in data 28.4.2025, disciplinante le condizioni di vendita;
- visto il provvedimento del 14.9.2026;
- visti gli artt. 567, 569 e 591 c.p.c.

FISSA

per il giorno **13 aprile 2027, alle ore 11:00,** l'udienza di vendita senza incanto, per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c., con modalità telematica "sincrona", degli immobili di seguito descritti:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Appartamento sito nel Comune di Rose (CS) alla C.da San Leonardo, n. 9. L'immobile è posto al piano terra ed è composto da connettivo, tinello/cucina, un bagno, tre camere e un ulteriore vano a servizio diretto dell'abitazione con w.c., con annesso magazzino al piano terra. L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Rose (CS) al foglio 6, part. 91, sub. 1, p. T, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 2, vani 5,5, rendita Euro 272,69 e foglio 6, part. 91, sub. 2, p. T, cat C/2 (magazzini e depositi), classe 1, mq 53, rendita Euro 117,70.

Prezzo base: Euro 14.080,00

Prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 10.560,00

Rilancio minimo, in caso di più offerte, non inferiore ad Euro 281,60, pari al 2% del prezzo base Stato dell'immobile: occupato

LOTTO 2

Appartamento sito nel Comune di Rose (CS) alla C.da San Leonardo, n. 9. Appartamento duplex (piani primo e secondo sottotetto): primo piano composto da connettivo, cucina, n. 1 bagno e n. 1 w.c., n. 3 camere, ripostiglio, n. 2 terrazzi oltre a un terrazzo/ballatoio; piano sottotetto (raggiungibile tramite scala interna) composto da n. 2 camere, n. 1 bagno, n. 1 terrazzo. L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Rose

(CS) al foglio 6, p.lla 91, sub. 4, p. 1, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 2, vani 8, rendita Euro 396,64.

Prezzo base: Euro 19.200,00

Prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 14.400,00

Rilancio minimo, in caso di più offerte, non inferiore ad Euro 384,00, pari al 2% del prezzo base Stato dell'immobile: occupato

LOTTO 3

Appartamento sito nel Comune di Rose (CS) alla C.da San Leonardo, n. 9. Appartamento duplex (piani terra e primo sottotetto): piano terra composto da cucina a vista con ripostiglio, connettivo, n. 3 camere n. 2 bagni, n. 1 terrazzo oltre a un terrazzo/ballatoio; piano sottotetto (raggiungibile tramite scala interna) composto da n. 2 camere, n. 1 bagno. L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Rose (CS) al foglio 6, p.lla 91, sub. 5, piano T-1, cat. A/3, (Abitazioni di tipo economico), classe 2, vani 8, rendita Euro 396,64.

Prezzo base: Euro 17.280,00

Prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 12.960,00

Rilancio minimo, in caso di più offerte, non inferiore ad Euro 345,60, pari al 2% del prezzo base Stato dell'immobile: occupato

LOTTO 4

Terreno sito nel Comune di Rose (CS) alla C.da San Leonardo, n. 9. Terreno agricolo adiacente al lotto ospitante il fabbricato in cui sono inserite le suddette unità urbane. L'immobile è censito nel N.C.T. del Comune di Rose (CS) al foglio 6, part. 308, uliveto, classe 2, superficie 110 mq.

Prezzo base: Euro 544,00

Prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 408,00

Rilancio minimo, in caso di più offerte, non inferiore ad Euro 10,88, pari al 2% del prezzo base

*****

Con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili, 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" per il tramite della società Edicom, 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 garavirtuale 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 esclusivamente in via telematica.

2. L'esame delle offerte per l'eventuale gara tra gli offerenti "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, sarà effettuato, in modalità telematica, dal professionista delegato.

3. 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.garavirtuale.it; https://pvp.giustizia.it, hiips://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.

Versamento della cauzione:

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

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 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 saranno aperte ed esaminate, esclusivamente il giorno fissato per l'asta, in modalità telematica dal professionista delegato e ed alla presenza degli offerenti on line (con collegamento da remoto).

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 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 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 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 offerte telematiche criptate, il delegato inviterà tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta a norma dell'articolo 572 c.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.

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 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. Federica Arcuri, tel. 0984/391002 – cell. 3409471764 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.

Il Professionista Delegato alla Vendita

Avv. Federica Arcuri