

Avv. Giulia Rizzuti
via S. Quasimodo 4 - 87036 Rende CS
avv.giuliarizzuti@pec.giuffre.it
cell. 334 3021972

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO di Vendita telematica sincrona a partecipazione mista
ai sensi degli art. 490,570 e 591 bis c.p.c.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 74/2015

La sottoscritta avv. Giulia Rizzuti, nominata professionista delegato alla vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n° 74/2015 dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio Previte con ordinanza del 4.3.2020, nonché successiva delega alla vendita disposta dal Dott. Giuseppe Sicilia in data 24.04.2023;
visti gli art.569, 570,571,576 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16 luglio 2024 dalle ore 10:15 alle ore 10:30** presso la sala d'asta n°1 messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, alla via Antonio Guarasci, piano VI, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c., 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. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi

al delegato alla vendita.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”

LOTTO N°2

Locale magazzino sito in Comune di Mendicino, località Pasquali, alla via della Concordia n° 78, 80, 82, 84 censito al N.C.E.U. al foglio di Mappa n° 8, particella 239, sub 26, categoria C/1, classe 3, consistenza 64 m2, superficie catastale 76 m2, rendita euro 928,00; diritti e oneri reali: proprietà 1/1; l'immobile si sviluppa a piano terra del fabbricato ed è confinante con corte esterna condominiale esclusiva ed altri subalterni; presenta un ingresso al livello del piano strada e all'interno si compone di un locale adibito a centro estetico, antibagno e wc.

L'immobile è sfitto

DETERMINA

Il valore del bene pignorato / prezzo base Euro 40.860,00 (euro quarantamilaottocentosessanta/00)

Offerta minima in caso di unico offerente Euro 30.645,00 (euro trentamilaseicentoquarantacinque/00)

Rilanci minimi in caso di gara : Euro 2.000,00 (duemila euro/00)

CONDIZIONI DI VENDITA

A) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Ing. M. De Pietro alla quale espressamente si rinvia e che si intende per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla 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 di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui in 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).

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 degli anni precedenti 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.

B) Per il lotto n° 2 il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad **1/4** del prezzo base sopra indicato ossia

euro 30.645,00 trentamilaseicentoquarantacinque/00euro

per il lotto n° 2

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal sottoscritto 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 forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura indicata nel presente avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, quest'ultimo 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.

D) 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 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.

DISCIPLINA DELLE VENDITE

La modalità di svolgimento dell'asta è stabilita in quella **sincrona mista**, pertanto, le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea").

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

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 comparando innanzi al professionista delegato nel luogo indicato: nella sala d'asta n.1 messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI e all'interno del Tribunale.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 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 dal presente avviso di vendita.

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

- ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, 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 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, 13 e 14 D.M. 32/2015, presentare, 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione (pari almeno al 10% del prezzo base d'asta); 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 previste dal regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

- allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, 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;

- trattarsi esclusivamente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., di 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.

È fatto, inoltre, avviso agli offerenti con modalità telematiche che le offerte

devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 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.

Maggiori e dettagliate informazioni potranno essere rese dal sottoscritto Delegato ai recapiti indicati nell'intestazione del presente avviso nonché dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., sede di Venezia – Mestre – tel. 041.536911 – fax 041-5361923 – Sede di Palermo tel. 091.730890 – fax 091.6261372 – Back office c/o le cancellerie del Tribunale con personale qualificato – Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.

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.

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.

Modalità di presentazione dell'offerta analogica (in busta chiusa)

Per chi intenda partecipare alla vendita in forma analogica 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno precedente, presso lo studio del delegato, **previo appuntamento**

telefonico al n° 334 3021972.- 2) Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere 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.- 3)All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, in regola con il bollo, 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 legate dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispettivi dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; **b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **c)** indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto; **d)** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni); **e)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.-

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n° 227/2015 ex art. 2, comma settimo al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli oneri necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) e delle spese su

indicate, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n° 74/2015 Tribunale di Cosenza c/o Avv. Giulia Rizzuti IBAN IT 68 J030 6916 2061 0000 0590 004 tratto su Intesa San Paolo filiale di Corso Mazzini – Cosenza e di questo dovrà essere data tempestiva comunicazione al delegato alla vendita entro tre giorni (indicando il CRO ed allegandone copia) all'indirizzo pec del sottoscritto delegato avv.giuliarizzuti@pec.giuffre.it

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA - INDICAZIONI OPERATIVE

- a)La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato 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 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 e all'interno del Tribunale;
- b) avanti al professionista delegato e ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente;
- c) saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta ; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub i); 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;
- d)qualora sia presentata un'unica offerta 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 potrà 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;

e) 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 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore a 100.000 €, con rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila).

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 terrà 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 dell'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, cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione;

f) 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 e coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto e sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate;

g) 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 precedente 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.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

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

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 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.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario,

l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

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.

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 , www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it;
- pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network *Aste.click* per la pubblicazione su www.immobiliare.it e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it;

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

Cosenza 10.02.2024

il Professionista a Delegato

Avv. Giulia Rizzuti