

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione esecuzioni immobiliari
G.E. Dott. Giuseppe Sicilia
Professionista Delegato: Dott. FabioRuffo
Procedura di espropriazione immobiliare nr. 214/2009 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Fabio Ruffo, visto il provvedimento di nomina emanato dal G.E. Dott. Giuseppe Sicilia in data 20 marzo 2024, con cui lo scrivente è stato incaricato a procedere alla vendita del beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 214/2009 R.G.E.I.,

AVVISA

che il **giorno 2 settembre 2024, alle ore 9,15**, 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, 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, degli immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto N. 1: Villino sito a Bisignano (CS) in Via Besidiae snc, censito al N.C.E.U. al foglio 51, particella 787, subalterno 2 (ex sub. 1), Categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani. L'immobile si compone di 3 piani per civile abitazione con corte esterna, di esclusiva pertinenza, ed in particolare da: 1. Piano seminterrato; 2. Piano terra; 3. Piano primo; 4. Sottotetto mansardato. L'unità risulta abitata da uno degli esecutati che ne detiene la piena proprietà.

Prezzo base: € 79.403,00

Offerta minima: (pari al 75% del prezzo base): € 59.552,00 RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

Lotto N. 2: Appartamento sito a Bisignano (CS) in Viale della Repubblica 103, piano 2°, censito al N.C.E.U. al foglio 37, particella 608, subalterno 3, Categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani. L'immobile in questione ha una forma rettangolare ed è costituito da: N. 3 soggiorni; N. 3 stanze da letto; N. 1 cucina; N. 2 bagni; N. 1 ingresso; N. 2 ripostigli e corridoio interno. L'appartamento risulta libero ed in stato di ristrutturazione. Nuda proprietà per 1/3 ciascuno degli esecutati.

Prezzo base: € 28.490,00

Offerta minima: (pari al 75% del prezzo base): € 21.368,00 RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

Con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili si richiama quanto esposto nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale.

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 Edicom Finance S.r.l. quale gestore della vendita telematica, 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 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art.2 lett. b) D.M. 32/2015 -. 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

nel presente avviso, secondo le modalità di seguito meglio descritte. L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sala d'asta n. 1 sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del giudice di Pace in Cosenza.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile, meglio descritto nella perizia di stima indicata, è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, per cui le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuno 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 del bene.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.02.1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06.06.2011 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.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo prezzo.

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

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 ove nominato.

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 seguenti del codice di

procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del giudice di Pace in Cosenza.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "**analogica**", dovrà

depositare presso lo studio della scrivente sito **in Rende, alla Via Adige n. 1**, entro le 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 entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicato 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.

L'offerta dovrà contenere:

- 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 in nome e per conto di una società dovrà essere prodotto il certificato della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato decurtato di $\frac{1}{4}$ (25%) a pena di inefficacia;**
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini della migliore offerta per l'applicazione del disposto dell'art. 573 cod.proc.civ. in caso di gara tra gli offerenti;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, un fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato, con specificazione del numero della procedura esecutiva, per un importo pari al **10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cod.proc.civ., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, per come riportati nell'Ordinanza di delega.

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 Edicom Finance alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT02A 03268 12000 05291 40157 70**; tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte

d'acquisto; per ragione 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 ad altro elemento che connoti la procedura.

Il professionista delegato avvisa che, agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 Dm 32/2015, 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.

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/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP.pdf.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

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

Se l'unica offerta risulti inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

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: €. 100,00 per gli immobili valutati fino a €. 5.000,00, €. 1.000,00 per gli immobili valutati da €. 5.000,00 a €. 50.000,00; €. 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a €. 50.000,00.

Quindi, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre 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 tre 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, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti,

ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

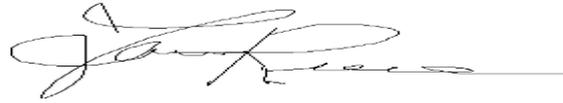
- a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi degli artt. 490, I comma, e 631 - bis c.p.c.;
 - b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: 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. Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.
- Si precisa, a tal proposito, che il pacchetto di pubblicità concordato come modalità standard di pubblicità include i seguenti canali pubblicitari:
- c) 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.
 - d) Pubblicazione sui siti del network Edicom www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11 e PDG del 08/07/13 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.
 - e) Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione.
 - f) Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV www.canaleaste.it iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.
 - g) Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale – sezione dedicata al Tribunale di Cosenza, distribuita in abbonamento e presso le migliori edicole a livello nazionale, nonché spedita in abbonamento, per un totale di 250 mila copie mensili.
 - h) Pubblicazione sulla Tabloid Free Press Edizione Calabria sezione dedicata "Aste Giudiziarie Tribunale di Cosenza.
 - i) Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito).
 - l) Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it – subito.it - attico.it – idealista.it – bakeca.it – secondamano.it – ebay.com annunci) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.
 - m) Pubblicazione su immobiliare.it.
 - n) Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Maggiori informazioni potranno essere reperite nell'Ordinanza, ovvero fornite dalla

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza o dal Professionista Delegato al numero telefonico: **347.8923466**, e-mail: fabius110@virgilio.it ovvero PEC: fabioruffo@odcec.cs.legalmail.it, nonché dal Gestore della Vendita Telematica.

Cosenza, lì 26 marzo 2024.

Il Professionista Delegato
Dott. Fabio Ruffo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabio Ruffo', with a long horizontal line extending to the right.