

AVV. PAOLO F. DE LUCA
Via Adige 31/R - 87100 COSENZA
Tel. e Fax 0984.23702
Mail: avv.paolodeluca@libero.it
Pec: paolo.deluca@avvocaticosenza.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G. E. Dott.ssa Assunta Gioia
Professionista delegato: avv. Paolo F. De Luca
Custode Giudiziario: Paolo F. De Luca
Procedura esecutiva immobiliare n. 109/2011

Il professionista delegato **avv. Paolo F. De Luca** con studio in Cosenza (CS), Via Adige 31/R:

- vista l'ordinanza del 04.05.2019 emessa dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giusi Ianni con la quale il sottoscritto veniva nominato delegato alla vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 109/2011;
- vista l'ordinanza del 04.04.2022 emessa dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Mariarosaria Savaglio, con la quale veniva fissato nuovo esperimento di vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 109/2011
- vista l'ordinanza del 20.12.2023 emessa dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Assunta Gioia, con la quale veniva fissato ulteriore esperimento di vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 109/2011
- vista l'ordinanza del 14.05.2025 emessa dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Assunta Gioia, con la quale veniva fissato ulteriore esperimento di vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 109/2011
- vista l'ordinanza del 24.06.2025 emessa dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Assunta Gioia, con la quale veniva fissato ulteriore esperimento di vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 109/2011
- visti gli artt. 567, 569 e 591 c.p.c. ;

FISSA

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. per il giorno **11 gennaio 2027, ore 9.15**, stanza 1, presso le sala aste messa a disposizione nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace di Cosenza, in Via Antonio Guarasci – Cosenza, precisando che 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. 22D.M.3212015, degli immobili di seguito descritti.,

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto Unico

Diritti pari alla piena proprietà di immobile ubicato nel Comune di San Vincenzo La Costa, località San Sisto dei Valdesi, sito alla via Caracciolo, con ingresso principale al vico III via Caracciolo n.1., distinto al N.C.E.U. del Comune di San Vincenzo La Costa al Foglio 3, Part. 42, sub. 3, cat A/4, cl.1, vani 5, R.C. Euro 113,62.

Confini: est) via Caracciolo; sud) vico III via Caracciolo; ovest e nord) fabbricati in aderenza.

Trattasi di appartamento di tipo popolare articolato su piano terra, piano primo e piano secondo (ovvero piano sottotetto parzialmente praticabile), composto di: soggiorno, cucina, vano lavatoio-sottoscala, cameretta, camera da letto, servizio igienico, vano sottotetto, più disimpegni e ripostiglio esterno sottoscala. Gli ambienti principali sono dotati di areazione ed illuminazione diretta. Scala esterna di accesso al piano primo, in corrispondenza dell'ingresso secondario. Immobile ristrutturato, in buono stato di conservazione in tutte le sue componenti strutturali e non strutturali. Struttura in muratura portante con solai interpiano e copertura ricostruiti. Finiture ordinarie di media qualità in buono stato di conservazione. Impianti regolarmente funzionanti.

Composizione interna pari a 5 vani catastali. Superficie calpestabile: mq 87,10. Superficie utile lorda: mq 121,80.

Prezzo base €. 16.906,50

Prezzo minimo dell'offerta ammesso €. 12.679,13

Rilancio minimo, in caso di gara, €. 338,13

DISCIPLINA DELLE VENDITE

- la modalità di svolgimento delle aste è quella della 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"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che avranno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparando dinanzi al professionista delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista nel giorno, nell'ora e nel luogo sopra indicati;
- le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/2/15 n. 32 artt. 12 e segg. depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito nel presente avviso di vendita.

In particolare chi intende partecipare alle vendite in forma telematica deve osservare le seguenti indicazioni:

- presentare offerta con modalità telematica accedendo al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

- ai sensi dell'art. 12 comma 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 dell'art. 12 e 13 D.M. 32/2015 ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 12 del giorno non festivo precedente quello dell'asta una dichiarazione in regola con il bollo contenente: **a)** i dati identificativi dell'offerente con 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 della procedura; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **e)** la descrizione del bene; **f)** il nome del professionista delegato; **g)** la data e l'ora fissate 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); **i)** la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **l)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i); **m)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al co. 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; **n)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

- a tal proposito si riportano di seguito le coordinate IBAN del conto corrente su cui versare la cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto che è quello fornito dal Gestore delle vendite telematiche **IBAN: IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella;**

- si precisa che in caso di offerta con modalità telematica la stessa 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;

- il bonifico deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

- deve trattarsi esclusivamente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., di uno dei seguenti soggetti: l'offerente

(o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) o procuratore legale anche a norma dell'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c.;

- 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 sui siti internet dove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta tramite telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. In caso 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.

Chi invece intenda partecipare alle vendite in forma analogica deve osservare le seguenti indicazioni:

- ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà entro le ore 12:00 (dodici) del giorno non festivo precedente quello dell'asta depositare presso lo studio del professionista delegato in Cosenza, Via Popilia, 67, una dichiarazione in regola con il bollo in busta chiusa contenente: **a)** i dati identificativi dell'offerente con 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)** il nome del professionista delegato; **g)** la data e l'ora fissate 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); **i)** l'importo versato a titolo di cauzione;

- 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 per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

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 e nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nel sito www.tribunale.cosenza.giustizia.it;

- saranno dichiarate inammissibili:

le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 (dodici) del giorno precedente quello dell'asta;

a) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato;

b) le offerte criptate o analogiche non accompagnate da cauzione prestata;

c) le offerte prive, laddove previsto, del deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;

- in caso di unica offerta presentata in modalità criptata o analogica pari o superiore al valore dell'immobile si procederà senz'altro all'accoglimento;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad 1/4 il delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma 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 a norma dell'art. 588 e ss c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche il delegato inviterà tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta a norma dell'art 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt, 573 e 574 c.p.c. pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente (allorché sia trascorso il tempo di 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci);
- in caso di presentazione di più offerte la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% della base d'asta e, qualora la stessa sia superiore a 100.000,00 €, con rilanci minimi di almeno 2.000,00 € (duemila);
- si procederà invece all'aggiudicazione a favore del maggiore offerente nel caso di mancanza di adesione alla gara da parte degli altri offerenti, in caso di loro assenza e in mancanza di istanze di assegnazione; in tal caso il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo, o, in caso di parità del prezzo offerto a colui che abbia versato la cauzione di maggior importo, o, in caso di parità di prezzo o di importo della cauzione a chi abbia offerto di pagare in minor tempo (in questo caso il termine per il pagamento dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario a pena di decadenza), o, ove le offerte siano tutte equivalenti a colui il quale avrà presentato l'offerta per primo;
- in ogni caso ove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata dovesse essere inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co., cpc, il delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, si dovrà allegare originale o copia autentica della procura;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;
- 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 disp. att. c.p.c. 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 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso e non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche;

- l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
- in caso di mancato versamento del saldo del prezzo sempre tramite bonifico bancario sarà relazionata la circostanza al G.E. per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- in caso in cui il creditore fondiario abbia avanzato richiesta ex art. 41 TUB non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., ed abbia provveduto a precisare il credito entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il delegato specificherà all'aggiudicatario con raccomandata o a mezzo posta elettronica certificata che l'importo da versare per il saldo del prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul c/c della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. E' fatta salva la possibilità per il delegato di accantonare una somma maggiore per spese di procedura a carico della massa qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata alle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dall'esperto stimatore in atti (che deve intendersi qui integralmente trascritta e richiamata); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore in atti (in ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrere i presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).
- 2) 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 di prezzo).
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun 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 dall'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 considerate anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.
- 4) Per ciascun lotto il prezzo base per le 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 ed eventualmente ridotto per le successive vendite
- 5) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno

cancellate a spese e cura della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge che il professionista delegato quantificherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata insieme all'iban del c/c su cui effettuare il bonifico, ma che, nel caso in cui alla fine dovessero risultare insufficienti, saranno oggetto di richiesta di integrazione da corrispondersi a cura dell'aggiudicatario entro 15 giorni a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

6) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni), saranno fornite dal professionista delegato.

7) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune e di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria.

8) Il custode provvederà a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino.

9) Per tutto quanto non previsto dalla presente ordinanza si applicano le norme di legge.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del delegato sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art 490 comma 1 c.p.c. 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

Sempre quanto alla pubblicità di cui all'art. 490 commi 2 e 3 c.p.c. l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art 173 bis disp. Att. C.p.c. va data diffusione, a cura del professionista, avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, sui siti internet:

www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.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 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

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita Avv. Paolo Francesco De Luca - Tel 0984 – 23702; mail: avv.paolodeluca@libero.it; pec: paolo.deluca@avvocaticosenza.it e dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl, presente con proprio personale incaricato all'interno della cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza con sito internet www.garavirtuale.it e chat online disponibile sullo stesso portale

Cosenza, 22 ottobre 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Paolo F. De Luca

