

## TRIBUNALE DI COSENZA

### Esecuzioni Immobiliari

n.62/2020 R.G.E.I.

#### Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto **Avv. Davide Tarsitano**, cod. fisc. TRS DVD 68P24 D086T, custode giudiziario e professionista delegato alla vendita nominato dal sig. **G.E. Dott. GIUSEPPE SICILIA**, in data 09.05.2022, nel procedimento esecutivo **R.G.E.I. n.62/2020**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **02 ottobre 2024 alle ore 10:00**, presso la sala aste sita nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, **stanza n.2, VI° piano**, svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, 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, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. 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 UNICO**

I beni pignorati constano di due unità immobiliari non residenziali facenti parte del fabbricato ubicato nel Comune di Acri (CS) in via Paolo Borsellino n. 59 (già via Ronzo n. 41). Più precisamente piena e intera proprietà di: 1) IMMOBILE N.1: Magazzino/Locale Deposito sito in via Giovanni Falcone nn. 19-21-23 al piano seminterrato; confina con muro di sostegno a nord, sud (in parte) e ovest, con sub. 39 e con sub. 21 stesso foglio e particella a est, con corte condominiale sub. 43 stesso foglio e particella a sud (in parte); 2) IMMOBILE N.2: Negozio sito in via Suor Maria Teresa De Vincenti n. 5 al piano terra; confina con corte condominiale sub. 43 stesso foglio e particella a nord, est e ovest e vi prospetta a sud, con sub. 3 stesso foglio e particella a nord e ovest, con vano scala sub. 26 stesso foglio e particella a nord, sud e est. DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI da Pignoramento Fg. P.III Sub. Categoria Classe Consistenza N. 1 - Locale di Deposito - piano S1 85 207 38 (ex sub. 37) C/2 2 779 mq N. 2 - Negozio - piano T 85 207 27 C/1 4 600 mq. Gli immobili ricadono in un'area centrale del Comune di Acri, prevalentemente a carattere residenziale, completamente urbanizzata, ubicata a circa 2 km dal nucleo storico della città e che dista meno di 1 km dalla sede del Municipio; la zona è ben servita grazie alla presenza di servizi pubblici e privati quali: parcheggi, zone verdi, scuole, uffici pubblici, ufficio postale, banca, farmacia oltre a negozi di varie tipologie; gode di una buona posizione essendo facilmente raggiungibile dalla S.S. 660 DI ACRI che collega Acri al capoluogo bruzio nonché allo svincolo autostradale di Montalto Uffugo-Rose; in particolare, il fabbricato che comprende le unità immobiliari in esame è posto all'incrocio tra via Suor Maria Teresa De Vincenti e via Giovanni Falcone (già via Pastrengo), in posizione prospiciente l'ufficio postale; nella zona si rileva inoltre facilità di parcheggio, per la vicinanza di un'area, con accesso da via Paolo Borsellino, destinata a parcheggio gratuito. Caratteristiche del Fabbricato Condominiale: Il fabbricato residenziale-commerciale, di cui fanno parte gli immobili pignorati, consta di quattro piani fuori terra e di un piano seminterrato e prospetta, oltre che su via Paolo Borsellino a est, su via Suor Maria Teresa De Vincenti a Nord e su via Giovanni Falcone per gli altri lati; è costituito da: - piano seminterrato, destinato a locali deposito, e che comprende anche il locale destinato a cabina elettrica, - piano terra, destinato a locali commerciali, - piano primo e piano secondo, destinati ad abitazioni, - piano sottotetto, destinato ad abitazioni e pertinenze; dal punto di vista costruttivo l'edificio presenta una struttura a telaio con travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento, murature in mattoni forati e copertura a falde con sovrastante manto in tegole, prospetti intonacati e tinteggiati e serramenti esterni in legno per le abitazioni, al piano terra i prospetti sulle tre facciate principali (est, nord ed ovest) sono rivestiti con una zoccolatura in travertino; la costruzione risale agli anni '80, è di qualità media (architettura, standard e finiture di carattere medio-moderno, qualità della costruzione adeguata alle norme tecniche dell'epoca di realizzazione), e presenta uno stato di manutenzione discreto, essendo in condizioni normali di conservazione e necessitando, per quanto è stato possibile

appurare, solo di interventi di manutenzione ordinaria specifici per l'utilizzo. In particolare, si precisa che, per come riportato nella perizia di stima, l'immobile presenta alcune **difformità urbanistico – edilizie** così rappresentate: 1. Comuni ai due Immobili 1.1. (1986) aumento di 10 cm della dimensione minore in pianta del fabbricato (da progetto L=19,00 m, da rilievo L=19,10 m); 1.2. (1994) installazione di un ascensore ad uso esclusivo dei due beni che, in aggiunta alla scala prevista in progetto, collega verticalmente i due immobili in esame; 2. Immobile n. 1 (sub. 38) - piano seminterrato 2.1. (1994) realizzazione di un WC nell'intercapedine ovest; 2.2. (1994) posizionamento allo spigolo nord-ovest dell'intercapedine di una scala metallica; 2.3. (1994) realizzazione di divisioni interne con conseguente formazione di quattro vani, due disimpegni e di un locale tecnico, posto nell'intercapedine, a servizio dell'ascensore; 3. Immobile n. 2 (sub. 27) - piano terra 3.1. (1988) lo stato di fatto dell'immobile non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria del piano terra allegata al condono dove sono rappresentati due immobili separati; tali unità immobiliari agli atti catastali erano distinti, fino al 1988, dai subalterni 1 e 2 che hanno poi originato per fusione l'attuale subalterno 27; 3.2. (1994) modifiche alle divisioni interne con conseguente formazione di ulteriori due vani oltre a quello principale: uno di dimensioni rilevanti che affaccia a sud (retronegozio) l'altro ricavato nella zona servizi. Possibilità di Sanatoria, Ulteriori Opere Ai fini del controllo della possibilità di sanatoria per le difformità rilevate si osserva che: • il WC di cui al punto 2.1. non è sanabile e andrà smantellato perché non rispetta gli standard minimi igienico-sanitari ed inoltre essendo specificato nella pratica di condono che: "... Le difformità a cui fa riferimento la domanda di sanatoria consistono in: OMISSIS che ha comportato la creazione di OMISSIS e di volumi tecnici sotto il marciapiede. ..." l'ambiente potrà essere utilizzato solo come locale tecnico o intercapedine isolante; • le difformità di cui al punto 1.1. non sono rilevanti in quanto rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, consentita dall'art.34-bis del D.P.R. 380/2001; • l'installazione dell'ascensore riportata al punto 1.2. rientra tra i lavori di edilizia libera (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. b), volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia - attività 21); tali lavori possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (Glossario unico per le opere di edilizia libera – D.M. 2 marzo 2018); ai fini sismici l'intervento rientra, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 94bis, comma 1, lett. c) e del Regolamento Regione Calabria n. 1 del 04 gennaio 2021 - Allegato 3 - Elenco C, tra gli interventi "privi di rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità, e pertanto secondo quanto previsto dal Regolamento, è soggetto a deposito; • le opere che comportano una diversa distribuzione degli spazi interni (punti 2.3. e 3.2.), il posizionamento della scala metallica (punto

2.2.) e l'accorpamento delle due unità immobiliari al piano terra (punto 3.1.), possono ricondursi alla categoria della manutenzione straordinaria art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001; Per quanto finora esposto, **le difformità rilevate ed elencate precedentemente, ad eccezione del WC ricavato nell'intercapedine del sub. 38, sono sanabili, ad istanza dell'eventuale aggiudicatario.** Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia va presentata quindi Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001, in accertamento di conformità, e con opere di ripristino a farsi per il WC non sanabile. Come già riferito precedentemente, l'immobile n. 1 (sub. 38) è unito di fatto al sub. 39 (proprietà di terzi) e tale situazione è conforme a quanto rappresentato nella planimetria del piano seminterrato allegata al condono; per ottenere però la piena autonomia e funzionalità del bene pignorato, al fine di consentire la vendita degli immobili, occorre realizzare il completamento del muro di confine tra i due beni; inoltre occorre realizzare un servizio igienico in sostituzione di quello esistente non sanabile; entrambi gli interventi possono ricondursi alla categoria della manutenzione straordinaria art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001 e rientrano tra quelli subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) art. 6-bis del DPR 380/2001. **Le suddette difformità, ad eccezione del WC ricavato nell'intercapedine del sub. 38, risultano sanabili e sono state portate a deconto del valore di estimo.** Con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, ecc..., si richiama quanto esposto dal C.T.U. nella relazione peritale in atti.

**DISPONIBILITA' DEL BENE: LIBERO**

**PREZZO BASE: €.470.880,00 (Euro-quattrocentosettantamilaottocentoottanta//00),**

**OFFERTA MINIMA: €.353.160,00 (Euro-trecentocinquantatremilacentosessanta//00),** pari al 75 % del prezzo base.

**CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.**

**RILANCIO MINIMO GARA: €.2.000,00 (Euro-duemila//00).** Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**§ § §**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. **L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.**

**Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità di seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 01/10/2024 (antecedente a quello dell'udienza di vendita).**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità di seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

**L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

## § § §

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato, avv. Davide Tarsitano, sito in Cosenza alla Via Caloprese, 104. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€ 16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi con assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva Rif. Proc. Esec. 62/2020 R.G.E.I. (Del Avv Tarsitano)";
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà, altresì, eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Cosenza. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

### § § §

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di 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, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di avere provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati 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.

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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa,

trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento del saldo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CTO/TNR riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10 %) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario fornito dal gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea Spa al seguente IBAN IT75G0326822300052849400445 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico che deve essere unico, con causale "cauzione", dovrà essere effettuato dall'offerente con prelievo da conto corrente in modo tale che l'accredito delle somme sul conto corrente del gestore della vendita abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

**ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All'offerta dovranno, inoltre, essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea Spa al seguente IBAN IT75G0326822300052849400445 nel caso di offerta telematica, mentre nel caso di offerta cartacea l'assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva Rif. Proc. Esec. 62/2020 R.G.E.I. (Del Avv Tarsitano)".
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

§ § §

**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 nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it);

b) 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, **Stanza 2**, avanti al professionista delegato e ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente;

c) coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle 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. Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

**d) saranno dichiarate inammissibili:** le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E.; 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;

e) qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, 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;

f) 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 a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso il tempo di 120 secondi dall'ultima offerta senza che ci siano stati rilanci).

Il rilancio non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Si procederà all'aggiudicazione a favore del maggiore offerente nel caso di mancanza di adesione alla gara da parte degli 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 di 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 l'immobile verrà aggiudicato a colui il quale avrà presentato l'offerta per primo;

- in ogni caso ove 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;

- 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 e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente;

- in caso di mancato versamento del saldo prezzo sarà relazionata la circostanza al G.E. per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art.578 c.p.c;

- agli offerenti non risultati aggiudicatari la caparra verrà restituita detratte solo le spese vive per il bonifico o per l'emissione dell'assegno circolare di restituzione;

- l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Professionista Delegato.

- in caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario non oltre l'udienza ex art.569 c.p.c., ed avrà provveduto a precisare il credito entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato, specificherà all'aggiudicatario, con la medesima comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo 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 conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. È fatta salva, alla luce di valutazione del delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, qualora

questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.

Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista incarico per la predisposizione del progetto di distribuzione e al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

### § § §

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 precedente 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.

### § § §

#### **Condizioni della vendita**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle consulenze redatte dall'esperto estimatore in atti (che dovranno intendersi per intero richiamata e trascritta nel presente avviso ); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto estimatore in atti ( in ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrendone 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 modifiche ed integrazioni);
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali

pertinenze, accessori, ragioni ed azioni servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun 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 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.

3) 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;

4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento (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 il 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 all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione a mezzo di 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, l'aggiudicatario 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;

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

6) 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 verranno effettuate in cancelleria;

7) 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.

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

### § § §

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che

apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode, Avv. Davide Tarsitano con studio in COSENZA, Via Caloprese 104 (Email [avvocati.tarsitano@libero.it](mailto:avvocati.tarsitano@libero.it) Tel.: 329 6159277), ovvero presso lo studio del professionista delegato, Avv. Davide Tarsitano, in COSENZA, Via Caloprese, 104, (Tel. 098433775; Fax: 098433775).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: · telefono: 0586/20141; email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale. 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](http://www.asteannunci.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it); [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it)

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

Cosenza, 07 marzo 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Davide Tarsitano