

TRIBUNALE DI PAOLA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

SECONDO ESPERIMENTO D'ASTA

Procedura esecutiva n.5/2021 R.E.I.

Il sottoscritto avv. Claudio Pio Acri, con studio in Paola (Cosenza) in via G. Falcone e P. Borsellino n.5, quale professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di vendita del 26 settembre 2023, emanata a norma del D.L. 83/2015 (convertito in L. 132/2015) e del D.M. n.32/2015, a firma del Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Federica Laino con cui è stato disposto l'avvio delle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati nel procedimento esecutivo n. **5/2021 R.E.I.** per come identificati e descritti nella consulenza tecnica depositata dal perito stimatore ed è stata conferita la delega al sottoscritto;

RENDE NOTO

che è fissata, nella Sala Aste Telematiche ubicata in Paola (Cosenza) in Corso Roma n.3 terzo piano, la vendita senza incanto, in cinque lotti, della piena proprietà dei beni assoggettati ad espropriazione ubicati in Fuscaldo (Cosenza) in via Maggiore Alfonso Vaccari e di seguito così precisamente descritti ai fini di legge:

Lotto n.2: magazzino al piano seminterrato ubicato nel Comune di Fuscaldo (Cosenza) in via Maggiore Alfonso Vaccari in catasto fabbricati a fol.40 particella n.500 sub 20, categoria C/2, classe U, cons.32 mq. , rendita euro 138,82 ,confinante a lato nord con immobile in catasto fabbricati a fol.40, particella n.500 sub 21, lato ovest con terrapieno , lato est con l'area di disimpegno comune ai condomini

Lotto n.3: negozio al piano terra ubicato nel Comune di Fuscaldo (Cosenza) in via Maggiore Alfonso Vaccari in catasto fabbricati a fol.40 particella n.500 sub 1, categoria C/1, classe U, cons.41 mq., rendita euro 777,11, confinante a lato nord con immobile in catasto fabbricati a fol.40, particella n.500 sub 2, lato ovest con via Maggiore Alfonso Vaccari , lato est con l'area interna ingresso condominiale del vano scala

Lotto n.4: appartamento al piano seminterrato ubicato nel Comune di Fuscaldo (Cosenza) in via Maggiore Alfonso Vaccari in catasto fabbricati a fol.40 particella n.500 sub 25, categoria A/3, classe 1, cons. 6,5 vani , superficie escluse aree scoperte mq. 126, rendita euro 402,84,confinante a lato sud con terrapieno, lato est con terrapieno, lato ovest con l'area di disimpegno comune ai condomini

Lotto n.5: appartamento al piano rialzato ubicato nel Comune di Fuscaldo (Cosenza) in via Maggiore Alfonso Vaccari in catasto fabbricati a fol.40 particella n.500 sub 5, categoria A/3, classe 2, cons. 5,5 vani, superficie escluse aree scoperte mq.108, rendita euro 397,67, confinante a lato nord con immobile in catasto fabbricati a fol.40, particella n.500 sub 4 e con l'area interna condominiale del vano scala, lato ovest con l'area interna condominiale del vano scala

Lotto n.6: appartamento al piano terzo ubicato nel Comune di Fuscaldo (Cosenza) in via Maggiore Alfonso Vaccari in catasto fabbricati a fol.40 particella n.500 sub 11, categoria A/3, classe 2, vani 7, superficie escluse aree scoperte mq.131,00, rendita euro 506,13, confinante a lato est con l'area interna condominiale del vano scala, lato nord e lato sud con corte di pertinenza condominiale, lato ovest con strada di via Maggiore Alfonso Vaccari.

Prezzi dei singoli lotti

Il prezzo base del **lotto n.2** è di euro 3.675,00 (euro tremilaseicentostantacinque/zero centesimi). Il prezzo minimo offribile è di euro 2.756,25 (euro duemilasettecentocinquantesi/venticinquecentesimi).

Il prezzo base del **lotto n.3** è di euro 32.025,00 (euro trentaduemilaventicinque/zero centesimi). Il prezzo minimo offribile è di euro 24.018,75 (euro ventiquattromiladiciotto/settantacinquecentesimi).

Il prezzo base del **lotto n.4** è di euro 34.350,00 (euro trentaquattromilatrecentocinquanta/zero centesimi). Il prezzo minimo offribile è di euro 25.762,50 (euro venticinquemilasettecentosessantadue/ cinquantacentesimi).

Il prezzo base del **lotto n.5** è di euro 71.100,00 (euro settantunomilacenti/zero centesimi). Il prezzo minimo offribile è di euro 53.325,00 (euro cinquantatremilatrecentoventicinque/ zero centesimi).

Il prezzo base del **lotto n.6** è di euro 94.875,00 (euro novantaquattromilaottocentostantacinque/zero centesimi). Il prezzo minimo offribile è di euro 71.156,25 (euro settantunomilacentocinquantesi/venticinquecentesimi).

Il corpo di fabbrica di cui fanno parte le cellule abitative è prevalentemente a destinazione residenziale: presenta ventisette unità immobiliari ed è a cinque piani fuori terra e sottotetto , con seminterrato, con parte lastrico solare, vano scala, ascensore (non funzionante), corte comune e struttura a telai in cls armato.

L'immobile di cui al lotto 2 presenta sul lato est un ingresso con una porta metallica di tipo basculante che si raggiunge da un ulteriore ingresso per un disimpegno condominiale su cui è presente un'altra porta metallica di tipo basculante. L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione fatiscenti.

L'immobile di cui al lotto 3 presenta un accesso direttamente dal marciapiede della strada di via Maggiore Alfonso Vaccari, consta di due stanzini ed è utilizzato come negozio per commercio di abbigliamento ed articoli sportivi, in buono stato di conservazione, ma con macchie di umidità sul lato sud della parete e del soffitto causate da perdita da tubo di scarico della colonna montante del fabbricato.

L'immobile di cui al lotto 4, con riferimento al quale mediante l'apertura di un cancelletto pedonale e di un cancello scorrevole ad esso attiguo presente sul lato strada si accede ad una rampa che conduce alla corte del seminterrato di pertinenza condominiale, presenta sul lato ovest un ingresso con apertura senza porta che si raggiunge da un altro disimpegno condominiale, si mostra in condizioni di manutenzione fatiscenti con macchie di umidità da risalita ed infiltrazioni di acqua a soffitto e parete.

L'immobile di cui al lotto 5 si mostra in buone condizioni di manutenzione e si accede direttamente dal vano scala condominiale; nella cucina si riscontra la presenza di macchie di umidità sul soffitto causate da rottura di tubo di acqua dell'appartamento soprastante.

L'immobile di cui al lotto 6 si mostra in buone condizioni di manutenzione e si accede ad esso direttamente dal vano scala condominiale. All'esterno i balconi hanno necessità di essere manutentati ed il vano wc lato est è oggetto di ristrutturazione per ripristino con spostamento della finestra per regolarizzazione urbanistica. All'ingresso si evidenzia la presenza di umidità sul soffitto causa di mancanza della manutenzione della copertura del fabbricato .

Il fabbricato in cui sono inseriti gli immobili sopra descritti presenta esternamente segni di degrado degli intonaci e della tinteggiatura come sui balconi, sui cornicioni e nel vano scala. La copertura deve essere oggetto di manutenzione straordinaria per le infiltrazioni di acqua meteorica.

Il fabbricato predetto è costituito in condominio e gli immobili sono soggetti al vincolo ambientale e sismico.

L'immobile di cui al lotto 2 deve concludere l'iter amministrativo per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria e comprende onorario professionale, diritti di segreteria, ricalcolo dell'oblazione, oneri concessori e pagamento del danno ambientale con una spesa di euro 2.000,00.

L'immobile di cui al lotto 3 deve concludere l'iter amministrativo, il certificato di abitabilità lo identifica come magazzino e non come negozio per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni e comprende una pratica edilizia con onorario professionale, diritti di segreteria ed oneri concessori. Va ,poi, effettuata una variazione catastale, poiché la planimetria catastale non risulta conforme sostanzialmente in distribuzione degli spazi interni, con inserimento dei vani servizio e spogliatoio con una spesa di euro 4.000,00.

L'immobile di cui al lotto 4 deve concludere l'iter amministrativo per la concessione edilizia in sanatoria e comprende una pratica edilizia con onorario professionale, diritti di segreteria, ricalcolo dell'oblazione, oneri concessori e pagamento del danno ambientale. Va ,poi, effettuata una variazione catastale , poiché la planimetria catastale non risulta conforme sostanzialmente in superficie ed altezza, per una migliore rappresentazione grafica con una spesa di euro 7.000,00. Una delle aperture è murata con blocchi di gas beton ed all'esterno vi è un tramezzo da demolire per una spesa di euro 300,00 circa.

L'immobile di cui al lotto 5 deve concludere l'iter amministrativo per la concessione edilizia in sanatoria e comprende una pratica edilizia con onorario professionale, diritti di segreteria, ricalcolo dell'oblazione, oneri concessori e pagamento del danno ambientale. Va, poi, effettuata una variazione catastale , poiché la planimetria catastale non risulta

conforme sostanzialmente per il vano ripostiglio, per una diversa distribuzione degli spazi interni, con una spesa di euro 6.000,00.

L'immobile di cui al lotto 6 deve concludere l'iter amministrativo per il ripristino allo stato di progetto, dato che il vano wc presenta una superficie maggiore ed una diversa posizione della finestra e comprende una pratica edilizia con onorario professionale e diritti di segreteria. Va, poi, effettuata una variazione catastale, poiché la planimetria catastale non risulta conforme sostanzialmente per i servizi, per una diversa distribuzione degli spazi interni, con una spesa di euro 3.000,00. Il vano lato wc lato est è oggetto di ristrutturazione per ripristino con spostamento della finestra per regolarizzazione urbanistica con conseguente spesa per il ripristino dello stato di progetto di euro 700,00.

Per maggiori dettagli e informazioni anche con riferimento alla regolarità edilizia ed urbanistica ed alle difformità riscontrate si fa espresso rinvio alla perizia in atti che l'offerente è tenuto a consultare.

Stato dell'immobile: nel verbale di accesso è stato precisato che risultano occupati gli immobili di cui a fol. 40, particelle nn.500 sub 1, 500 sub 5 e 500 sub 11

Disposizioni Generali Vendita senza incanto

La vendita senza incanto a norma dell'art. 572 c.p.c. e le ulteriori eventuali attività di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c. sono fissate per il **giorno 24 maggio 2024 alle ore 09,30 presso la Sala Aste Telematiche-S.A.T. postazione 1 ubicata in Paola (Cosenza) in Corso Roma n.3 terzo piano.**

Le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art.22 D.M. 32/2015; 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 partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico depositano l'offerta presso lo studio del professionista delegato in Paola (Cosenza) in via G.Falcone e P.Borsellino n.5 e partecipano comparendo innanzi al medesimo professionista delegato presso la Sala Aste Telematiche-S.A.T. ubicata in Paola (Cosenza) in Corso Roma n.3 terzo piano . La presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto su supporto analogico dovrà avvenire entro le **ore 13. 00 del giorno 23 maggio 2024** con le modalità di seguito indicate in ossequio all'ordinanza del sig. Giudice del 26 settembre 2023.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare le offerte nella vendita senza incanto ai sensi dell'art.571 c.p.c. personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.; ai sensi dell'art.20 c.1 D.M. 32/2015 alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi dell'art.12 comma 4 D.M. n.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 Edicom Finance s.r.l. 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 comma 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*”.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. n.32/2015, presentare entro le ore 13:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato, g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore ai 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art.12 D.M.n.32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo.

In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, 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 certificata di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 D.M. n.32/2015.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

Quando chi partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).

Le offerte o domande di partecipazione all'incanto di cui sopra dovranno essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art.12 D.M. n.32/2015 o, in alternativa, di cui al comma 5 del medesimo articolo; 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. Ai sensi dell'art.15 D.M. n.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 la domanda di partecipazione all'incanto o su supporto analogico, nelle forme previste nell'ordinanza di vendita, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Paola n.0982/6221228.

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 le vendite che prevedono la presentazione di un'offerta telematica è possibile accedere a un apposito modulo realizzato dal Ministero.

Il modulo Offerta Telematica permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare a un determinato esperimento di vendita.

Il presentatore dell'offerta, per partecipare alla vendita telematica, deve utilizzare il modulo ed inviarla all'indirizzo di Pec del Ministero.

Il presentatore deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato ed inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

Il modulo si compone di una pagina introduttiva e di sei passaggi.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, in particolare, si rinvergono sei passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla privacy.

Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.

Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore.

Nel sistema è definito presentatore la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previsto dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.

Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi.

I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sottosezioni da compilare tutte a cura del presentatore.

Nel quarto passaggio, vanno indicate le quote-titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota (1/1, ½, eccetera) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente.

In tale maschera si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.

Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta.

Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore).

Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata.

Una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: 1) confermare direttamente l'offerta (botone conferma offerta); in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale; 2) firmare digitalmente l'offerta (botone firma offerta), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC-ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su client mediante smartcard, b) firma tramite Java Web Start. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare

l'offerta inserita e salvata in un'area riservata e, inoltre, genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore, ma possono essere anche stampate mediante il tasto stampa in PDF.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del bollo digitale.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo web offerta telematica produce l'Hash del file offertaIntegrale.xml (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo web offerta telematica di essere rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la form di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST. La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta. Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia; il presentatore ha diritto di richiedere detta ricevuta ai sensi dell'art.12 c.4 D.M. n.32/2015.

In corrispondenza del dettaglio del lotto in vendita, inoltre, se è prevista la vendita telematica di un lotto per procedura giudiziaria, è visibile un pulsante *“Vai al gestore vendita telematica”*.

Premendo questo bottone l'offerente è indirizzato all'inserzione sul Portale del gestore vendita telematica, nella pagina dell'inserzione, e in questa pagina è presente il link per la compilazione di un'offerta.

Per maggiori informazioni può essere contattato il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., help desk dedicato, attivo da lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero 0586.20141 o inviando una mail a assistenza@astetelematiche.it o consultato il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul portale dei servizi telematici e l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico deve presentare, presso lo studio del professionista delegato in Paola (Cosenza) in via G.Falcone e P.Borsellino n.5, entro le ore 13:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato, g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore ai 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l)

l'indirizzo di casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo.

In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

Quando chi partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).

L'offerta o la domanda di partecipazione su supporto analogico deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame dell'offerta; gli assegni per cauzione devono essere

inseriti nella predetta busta che egli-o il suo delegato *ad hoc*- sigilla idoneamente al momento del deposito.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente ed a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto e della domanda di partecipazione all'incanto sono regolate dal codice di procedura civile (art.571 c.p.c.: *“ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art.569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. L' offerta è irrevocabile, salvo che ...2) il giudice ordini l'incanto; 3)siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti”*).

L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto; se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono

trasmesse con modalità telematiche sopra già precisate, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore (codice IBAN n.IT 92 C 03268 22300 05284940044B); detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; per ragioni 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.

In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art.10 comma 2 D.M. n.32/2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art.17 comma 2 D.M. n.32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono presentate su supporto analogico, la cauzione può essere versata, oltre che con le forme appena descritte, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a " *avv. Claudio Pio Acri n.q. professionista delegato procedura n.5/2021 REI Tribunale Paola* " e inserito nell'offerta o domanda di partecipazione all'incanto da presentare presso il suo studio in Paola (Cosenza) in via G.Falcone e P.Borsellino n.5 entro le ore 13: 00 del giorno prima della data fissata per l'apertura delle buste.

Le buste saranno aperte alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte già precisati, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame; in caso di offerte o domande di partecipazione all'incanto presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

La deliberazione sull'offerta sarà effettuata a norma dell' art. 572 c.p.c. e saranno espletati gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 c.p.c. e 574 c.p.c. .

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo base d'asta; la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano 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 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 minore tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

La presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto deve avvenire entro le ore 13:00 del giorno precedente la data stabilita per l'esame delle offerte con le modalità sopra già precisate.

In ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, 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 del 20% del prezzo posto a base d'asta, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, cui sono destinati a gravare anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, 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 aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data della vendita.

Le somme versate dall'aggiudicatario saranno depositate sul corrispondente libretto di deposito o conto corrente della procedura; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito, ex art.41 c.4 D.Lgs. 01 settembre 1993 n.385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato.

Tutti gli offerenti dovranno dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria (art. 576 c.p.c.).La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni, meglio descritti nella perizia del C.T.U. in atti, ed alla quale espressamente si rinvia, si trovano (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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, inconoscibili o comunque non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri che saranno cancellati a cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 173 quater disp.att.c.p.c., per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi entro 120 gg. dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del TU di cui al D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, sanando le difformità.

La CTU è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.tribunaledipaola.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, sugli stessi siti sono pubblicati l'ordinanza di vendita ed il

presente avviso. Una copia del presente avviso per estratto verrà pubblicata su “*Il Quotidiano del Sud*” (nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato alle vendite giudiziarie nella giornata della domenica).

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Signor G.E., o dal Cancelliere o dal Signor G.E., sono eseguite dal Professionista delegato. E' possibile, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni banca aderente al cd. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; il delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario è l'avv. Claudio Pio Acri con studio in Paola (Cosenza) in via G.Falcone e P.Borsellino n.5, telefono 0982/582191. Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e l'ordinanza emessa dal G.E., alla quale si fa espresso rinvio.

Si pubblichino nelle forme di cui sopra.

Paola (Cosenza), 26 gennaio 2024

Il professionista delegato

avv. Claudio Pio Acri