

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Sicilia

Professionista delegato e Custode Giudiziale notaio dott. Luigi De Santis

Procedura di espropriazione immobiliare nr. **58/2019 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 notaio dott. Luigi De Santis professionista delegato alla vendita ai sensi dell'*art. 591 bis c.p.c.*, nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 28 giugno 2023, visti gli art. 569 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **12 novembre 2024** alle ore 13:00, dinanzi a sè, presso la sede dell'associazione notarile esecuzioni Pro.E.N.C. sita nel Tribunale Ordinario di Cosenza - stanza 33 - 1° piano, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, degli immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Primo lotto prezzo base Euro 2.151,00, prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 1.614,00 - aumento minimo Euro 50,00:

Porzione di magazzino sito nel comune di Scigliano (Cs), alla via Lupia, posta al piano seminterrato accessibile da porta/finestra in alluminio anodizzato dalla corte, censita in catasto al **foglio 2, particella 309, subalterno 15**, categoria C/2, classe 1 - consistenza 45 mq. - superficie catastale 52 mq. - rendita Euro 99,93. Il magazzino non è diviso dal confinante subalterno 14 (non oggetto di pignoramento) ed è comunicante con il sub 16 attraverso un vano nella parete. Nella parte posteriore il magazzino annette una porzione dell'intercapedine identificata con il subalterno 20 (non oggetto di pignoramento). Al momento del trasferimento del bene all'acquirente sarà necessario realizzare le pareti di confinamento verso i subalterni 14 e 20 e chiudere il vano di passaggio verso il subalterno 16. Il magazzino ha pavimentazione in ceramica e pareti e soffitti rivestiti con perlinato di legno. È presente un impianto elettrico di illuminazione comune agli altri subalterni confinanti. Non è presente impianto idrico. La superficie commerciale è pari a 41,32 mq.

Secondo lotto prezzo base Euro 2.524,00, prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 1.893,00 - aumento minimo Euro 60,00:

Magazzino sito nel comune di Scigliano (Cs), alla via Lupia, posto al piano seminterrato accessibile tramite porta a due ante in alluminio anodizzato dalla corte, censito in catasto al **foglio 2, particella 309 subalterno 16**, categoria: C/2, classe 1 - consistenza 42 mq. - superficie catastale 48 mq. Nella parte posteriore il magazzino annette una porzione dell'intercapedine identificata con il subalterno 20 (non oggetto di pignoramento). Al momento del trasferimento del bene all'acquirente sarà necessario realizzare la pareti di confinamento verso i subalterni 20. Il magazzino è diviso in due porzioni e comunica tramite vano nella muratura con il subalterno 15. Ha pavimenti in ceramica in un vano e granigliato di marmo nel vano d'ingresso. Le pareti della stanza d'ingresso sono parzialmente piastrellate. È presente un impianto elettrico di illuminazione comune agli altri subalterni confinanti. Non è presente impianto idrico. La superficie commerciale è pari a 40,78 mq.

Terzo lotto prezzo base Euro 3.001,00, prezzo minimo dell'offerta ammesso



Euro 2.251,00 - aumento minimo Euro 70,00:

Magazzino sito nel comune di Scigliano (Cs), alla via Lupia, collocato al piano seminterrato accessibile tramite porta carrabile dalla corte, censito in catasto al **foglio 2, particella 309, subalterno 17**, categoria: C/2, classe 1 – consistenza 46 mq - superficie catastale 54 mq. Nella parte posteriore il magazzino annette una porzione dell'intercapedine identificata con il subalterno 20 (non oggetto di pignoramento). Al momento del trasferimento del bene all'acquirente sarà necessario realizzare la pareti di confinamento verso il subalterno 20. Il magazzino ha pavimenti in granigliato di marmo, le pareti sono a intonaco civile fino. È presente un impianto elettrico di illuminazione non a norma. Non è presente impianto idrico. La superficie commerciale è pari a 48,07 mq.

Quinto lotto prezzo base Euro 24.423,00, prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 18.318,00 - aumento minimo Euro 500,00:

Negoziato sito in comune di Scigliano (Cs), alla via Lupia, attualmente utilizzato per attività di supermercato, censito in catasto al **foglio 2, particella 309, subalterno 25**, categoria: C/1, Classe 1 – consistenza 175 mq - superficie catastale 196 mq – Rendita Euro 2.123,93. Ha forma rettangolare con 4 aperture sulla via Lupia. È un unico ambiente di forma rettangolare con all'interno un piccolo WC con antibagno. Sono presenti impianto idrico ed elettrico, quest'ultimo a servizio anche dei subalterni confinanti anch'essi utilizzati per attività commerciale. L'immobile è collegato con il subalterno 5 attraverso un passaggio nel sottoscala (parte del subalterno 29 non oggetto di pignoramento). Al momento del trasferimento del bene l'acquirente dovrà realizzare una parete di chiusura di tale passaggio. La porzione Nord Est del negozio è stata realizzata in ampliamento in difformità alla concessione edilizia originaria. I pavimenti sono in parte in granigliato e in parte in mezzosegato di marmo, in ceramica nel WC. Le pareti sono a intonaco con pittura lavabile, parzialmente piastrellate nel WC. Le aperture esterne hanno infissi in alluminio anodizzato e sono protette da saracinesche metalliche. Anche le finestre sono in alluminio anodizzato e sono protette da grate metalliche. Le porte interne di bagno e antibagno sono in legno tamburato. La superficie commerciale totale del lotto è pari a 193,47 mq compresa la parte abusivamente ampliata.

Sesto lotto prezzo base Euro 3.664,00, prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 2.748,00 - aumento minimo Euro 80,00:

Locale deposito sito in comune di Scigliano (Cs), alla via Lupia, censito in catasto al **foglio 2, particella 309, subalterno 5**, categoria: C/2, Classe 1 – consistenza 46 mq - superficie catastale 53 mq - rendita Euro 102,15. Attualmente è adibito ad uso commerciale essendo utilizzato come supermercato. È collegato al subalterno 25 attraverso un passaggio ricavato nel sottoscala dell'edificio (parte del subalterno 26 non oggetto di pignoramento). Non è separato dal subalterno 6 con cui confina sul lato Sud Ovest. Al momento del trasferimento del bene l'acquirente dovrà realizzare una parete di chiusura del passaggio che attraversa il sub. 26 e una parete di separazione con il subalterno 6. I pavimenti sono in granigliato di marmo, le pareti sono a intonaco e pittura. È presente impianto elettrico collegato con i subalterni confinanti. L'accesso sulla via Lupia ha infisso in alluminio anodizzato ed è protetto con saracinesca metallica. Non è presente impianto idrico. La superficie commerciale è pari a 46,92 mq.

Settimo lotto prezzo base Euro 3.882,00, prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 2.912,00 - aumento minimo Euro 80,00:

Locale deposito sito in comune di Scigliano (Cs), alla via Lupia, attualmente è adibito ad uso commerciale essendo utilizzato come supermercato, censito in



catasto al **foglio 2, particella 309, subalterno 6**, categoria: C/2, Classe 1 – consistenza 43 mq - superficie catastale 51 mq – rendita Euro 95,49. Non è separato dal subalterno 5 con cui confina sul lato Nord Est ed è collegato con un vano nella parete al subalterno 7. Al momento del trasferimento del bene l'acquirente dovrà realizzare una parete di chiusura dell'apertura verso il subalterno 7 e una parete di separazione con il subalterno 5. I pavimenti sono in granigliato di marmo, le pareti sono a intonaco e pittura. È presente impianto elettrico collegato con i subalterni confinanti. L'accesso sulla via Lupia ha infisso in alluminio anodizzato protetto da saracinesca metallica. Non è presente impianto idrico. La superficie commerciale è pari a 49,14 mq.

Nono lotto prezzo base Euro 17.937,00, prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 13.453,00 - aumento minimo Euro 400,00:

Magazzino in corso di costruzione, sito in comune di Scigliano (Cs), alla via Lupia, che occupa la maggior consistenza del piano primo seminterrato dell'immobile costruito sulla particella 390, censito in catasto al **foglio 2, particella 390, subalterno 3**, in corso di costruzione. È escluso dal lotto il solo vano scala/ascensore identificato con il subalterno 2 non oggetto di pignoramento. Il magazzino è in corso di costruzione, le pareti esterne sono rifinite a intonaco e pittura per esterni, le porte carrabili d'accesso hanno saracinesche metalliche e porte in ferro per la porzione sul lato Nord-Est. L'interno è allo stato rustico con pavimento in cemento, pareti e soffitti non intonacati. Non sono presenti impianti. Il magazzino è accessibile dalla corte identificata con il subalterno 1 classificata al catasto come comune non censibile. Al momento del sopralluogo il magazzino è risultato diviso in 5 porzioni di diversa consistenza. La superficie commerciale è pari a 401,21 mq.

Decimo lotto prezzo base Euro 21.255,00, prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 15.942,00 - aumento minimo Euro 500,00:

Appartamento in corso di costruzione sito in comune di Scigliano (Cs), alla via Lupia, posto su due livelli, le pareti esterne sono rifinite a intonaco e pittura per esterni, il terrazzo ha ringhiera metallica, censito in catasto al **foglio 2, particella 390, subalterno 6**, in corso di costruzione. All'interno sono presenti le tramezzature. L'interno è allo stato rustico con pavimento in cemento, pareti e soffitti non intonacati. Non sono presenti impianti. La pavimentazione dei terrazzi è in grès solo parzialmente ultimata. L'appartamento è accessibile dalla corte via Lupia attraverso vano scala di uso comune con l'appartamento limitrofo di altro proprietario. La superficie commerciale è pari a 217,61 mq per la parte coperta e 145,14 mq di terrazzi. L'immobile costruito sulla particella 309 del foglio 2 del catasto fabbricati del comune di Scigliano (Cs) è stato costruito a seguito di autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Scigliano in data 16/09/1976 a cui ha fatto seguito in data 22/10/1984 l'abitabilità dei piani seminterrato, terra e primo dell'immobile. Successivamente, in data 16/10/1979 è stata rilasciata concessione edilizia in variante prot. n. 2385. In data 12/11/1994 prot. n° 1834 è stata rilasciata autorizzazione di agibilità "dei locali posti al piano primo sottostrada e al Piano strada dell'immobile di maggiore consistenza sito alla Via Bivio Lupia di questo Comune ed adibiti ad attività commerciali". Per i livelli seminterrato e primo l'edificio è stato ampliato sui lati Nord-Est e Sud-Ovest di due porzioni di superficie, su due livelli, rispettivamente pari a circa 50 mq e circa 33 mq per ogni piano realizzando a piano terra due locali deposito e al piano primo un locale deposito ed un ampliamento del negozio. Non è risultato agli atti dell'Ente Comunale che per tali ampliamenti sia stata presentata domanda di



concessione edilizia in variante, né concessione edilizia in sanatoria né domanda di condono. Le spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica dei beni e per le relative sanatorie sono state decurtate dal valore di stima, per come evidenziato nella consulenza tecnica d'ufficio in atti. L'immobile costruito sulla particella 309 del foglio 2 del catasto fabbricati del comune di Scigliano (Cs) è stato realizzato sulla base della Concessione Edilizia prot. n° 2786/03 del 08 ottobre 2003 (pratica edilizia n° 06 anno 2003) e successivamente ampliato con DIA prot. 3482 del 29.11.2004. Lo stesso essendo tutt'ora in corso di costruzione è privo del certificato di agibilità.

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione dell'esperto estimatore depositata in data 10 dicembre 2020, che deve essere consultata dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**, quale gestore della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale e scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita telematica attraverso il portale **www.fallcoaste.it**, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015 società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 al n. progressivo 4 dell'apposito Registro con provvedimento ministeriale del 26/09/2017. Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte. L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sede dell'associazione notarile esecuzioni Pro.E.N.C., adibita a sala d'asta, sita nel Tribunale Ordinario di Cosenza - stanza 33 - 1° piano.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 5° comma del DPR 380/2002 e 40 6° comma della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano meglio descritti nella perizia del CTU con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di



adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e 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 della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc.) saranno fornite dal professionista delegato. Ove la somma a titolo di spese 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 di aggiudicazione.

Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario ove nominato.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet infra indicati.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso l'ufficio notarile esecuzioni Pro.E.N.C., nella sede del Tribunale Ordinario di Cosenza.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA"

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso la sede dell'associazione notarile esecuzioni Pro.E.N.C. sita nel Tribunale Ordinario di Cosenza - stanza 33 - 1° piano, entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

L'offerente dovrà versare l'importo della cauzione pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, mediante accredito a mezzo di bonifico bancario irrevocabile, sul conto corrente della procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT47H0303216201010000406580; tale bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.



Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

All'offerta, in alternativa al bonifico, potrà essere allegata, nella stessa busta, la cauzione mediante un assegno circolare non trasferibile intestato al numero di procedura esecutiva seguito dal nome del professionista delegato per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo da Euro 16,00, dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, numero partita iva, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- i) il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- n) nel caso in cui l'offerente depositi cauzione mediante bonifico bancario dovrà indicare l'importo versato con la data, l'orario e il numero di CRO;
- o) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto "n").

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ("PEC-ID"). La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio



di posta elettronica certificata attestati nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3.

Quando l'offerta e' formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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". Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse raggiungibile dai siti internet **www.fallcoaste.it** (cliccando sull'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio relativo alla vendita); <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta telematica deve necessariamente contenere:

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- 8) l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa;
- 9) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto 8;
- 10) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- 11) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 12) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e, non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità 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;



13) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, **sul conto corrente del gestore Zucchetti Software Giuridico S.r.l.** alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT71X030691188410000010203**; tale bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; per ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

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.

La partecipazione degli offerenti telematici all'udienza di vendita telematica avrà luogo mediante connessione al sito **www.fallcoaste.it**, al quale è possibile accedere con le credenziali personali seguendo le 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.

Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza. Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

Per assistenza: 0444346211 negli orari di apertura 08.30-13 e 13.30-17.30

mail: aste@fallco.it;

sito: www.fallcoaste.it.



APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche) e prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato che ne controllerà la regolarità e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante lo schermo presente nella sede dell'associazione notarile esecuzioni Pro.E.N.C. sita all'interno del Tribunale Ordinario di Cosenza - stanza 33 - 1° piano.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e qualora lo stesso sia superiore a 100.000 €, con rilanci minimi di almeno 2.000 €. (duemila); la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

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 75 per cento del prezzo base come sopra indicato; 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.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile 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.

Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, si inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c..

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, 2° co., c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede



all'assegnazione.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di due minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" e non sono state presentate istanze di assegnazione, si aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Pertanto in caso di plurime offerte si aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

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 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.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare il credito nel 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. E' 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.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c., qualora sia nominato un custode giudiziario, le richieste di visita agli immobili dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Si precisa che le visite immobili, se presentate per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dal mandato conferito dall'interessato all'acquisto e dal relativo documento d'identità in corso di validità e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Che ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015, le richieste per essere



autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come “mero spettatore” dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite la apposita funzione presente sul sito del gestore **www.fallcoaste.it** all’interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo e-mail e potrà quindi effettuare l’accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all’andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore **www.fallcoaste.it** nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dall'associazione notarile esecuzioni immobiliari Pro.E.N.C. sita nel suddetto Tribunale (Tel.0984/408479), oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un’area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell’art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

b) diffusione dell’avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall’esperto ai sensi dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c, sui siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Cosenza, 28 giugno 2024

Il Professionista Delegato

