

## TRIBUNALE DI COSENZA

### Esecuzioni Immobiliari

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

**Avviso di vendita telematica sincrona, ai sensi dell'art. 21 del D.M.  
26.02.2015, n. 32 e 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**, con ordinanza dell'11.11.2024, nel procedimento esecutivo **R.G.E.I. n.62/2020**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

### AVVISA

che il giorno **25.03.2025, alle ore 14:30**, si svolgerà, presso il proprio studio, sito in Cosenza (CS) Via Caloprese, 104, la vendita senza incanto, **con modalità sincrona telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32. In particolare, all'ora e al giorno fissato per l'udienza, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste relative alle offerte d'acquisto (da presentare esclusivamente con la modalità telematica) 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 che si terrà esclusivamente con modalità telematica da remoto mediante la piattaforma telematica del gestore della 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 stima. 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: €. 376.704,00 (Euro-trecentosettantaseimilasettecentoquattro//00),**

**OFFERTA MINIMA: €.282.528,00 (Euro-duecentoottantaduemilacinquecentoventotto//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.**

**§§§**

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 24.03.2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver 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).

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".

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 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, il domicilio, la residenza, lo stato civile, nonché il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

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. 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.

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;

- 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'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. 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 attesti 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 è 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 a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma. 6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al 3 comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

### **ALLEGATI ALL'OFFERTA 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”.

- 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 minorenni, 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

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo 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 connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in**



**suo favore.**

**In caso di unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

-qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

-qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

-a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

-a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

-a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le

osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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 precedente 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 telematica e non prima dell'apertura delle offerte criptate 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.**

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

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 procedente 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 ricorrerone 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, 27 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Davide Tarsitano