

*Studio legale*

*Avv. Claudio Pio Acri*

*Patrocinante in Cassazione*

*Via Falcone e Borsellino n.5 87027 Paola (Cosenza)*

**TRIBUNALE DI PAOLA**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**QUARTO ESPERIMENTO D'ASTA**

**Procedura esecutiva n.67/2020 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 07 gennaio 2025, 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 il prosieguo delle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati nel procedimento esecutivo n. 67/2020 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 Via Giacontesi n.4 piano terra, la vendita senza incanto, in un unico lotto, della piena proprietà dei beni assoggettati ad espropriazione ubicati in Acquappesa (Cosenza) in via Santa Teresa e di seguito così precisamente descritti ai fini di legge:

**Lotto Unico costituito da:** abitazione di tipo civile in catasto a fol. n.23 particella n.108 sub 29, piano 1-2, categoria A/2, classe 1, vani 16, di superficie commerciale di mq.250,

si sviluppa in corrispondenza dei piani primo e secondo dell'edificio con accesso dalla via comunale Santa Teresa, con annessi unità collabenti in catasto a fol.n.23 particella n.108 sub 28 ,piano T-SI, categoria F/2, superficie commerciale di mq.367, al piano terra ed al piano seminterrato dell'edificio padronale, nonché appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Acquappesa (Cosenza) in catasto a fol.n.23 particella n.291, frutteto, di mq.55, pertinenza dell'unità abitativa padronale con destinazione giardino. L'intero complesso edilizio, composto dall'edificio identificato con la particella n.108 sub 28 e sub 29 ed il terreno identificato con la particella n.291 del foglio n.23, confina a Nord con le particelle n.103 e 104, ad Est con le particelle n.106,292,126 e 254, a Sud con le particelle n.95 e n.132 e ad Ovest con la via comunale Santa Teresa. La destinazione urbanistica è zona A nucleo di antica formazione soggetto a piano particolareggiato *“nelle zone A Nucleo di Antica Formazione, soggetta a piano particolareggiato di recupero (legge 457/78) è previsto il restauro e la ristrutturazione”*. La particella n.291 è compresa nel lotto edificato, ma risulta censita al catasto terreni in ditta ai vecchi titolari e su di essa insiste un manufatto in cemento armato da accatastare. La particella n.108 rappresenta l'area di sedime del fabbricato ove attualmente abita l'esecutato con la sua famiglia, censito erroneamente come frutteto. La particella n.108 risulta ancora censita al catasto terreni in ditta ai vecchi titolari e sono presenti difformità interne all'unità immobiliare per le quali è necessario l'aggiornamento catastale; la distinta particella n.109 è compresa nel lotto edificato ma pure essa risulta censita nel catasto terreni in ditta ai vecchi titolari. Tale disallineamento necessita la produzione di istanza presso l'Agenzia del Territorio per la rettifica sia del censuario che della mappa catastale. L'intero complesso immobiliare si compone dell'abitazione padronale (particella n.108 sub 29), delle unità collabenti (particella n.108 sub 28) e del giardino (particella n.291), ubicato fuori

dall'area urbana e composto da piano seminterrato e piano terra (unità collabenti), piano primo e secondo con copertura a falde inclinate (abitazione padronale). Circa le unità collabenti l'UTC ha attestato che *“i locali, non presentando i requisiti di salubrità previsti dal D.P.R. 380/2001, non possono essere ritenuti abitabili* .I dati catastali precedentemente assunti e risultanti dal titolo di provenienza del debitore esecutato con riferimento alla particella n.108 sub 28 e sub 29 erano i subalterni n.24 e n.25. La destinazione di uso è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico. Risulta rilasciata la licenza di costruzione in data 22 marzo 1976 n.530, con approvazione del Genio Civile del 16 marzo 1976 n.3242 e parere Soprintendenza del 20 gennaio 1976 n.127; risulta rilasciata la licenza di abitabilità ed usabilità del 24 dicembre 1977 n.2261 per l'edificio. Risultano difformità tra lo stato attuale ed il progetto assentito. In particolare con aumento volumetrico: ampliamento del piano sotto strada e del piano terra, diversa distribuzione degli spazi interni ai diversi livelli di piano. Si segnalano condizioni di degrado, in corrispondenza delle superfici prospettiche, con distacchi parziali di intonaco per fenomeni infiltrativi di acqua, nonché manifestazioni fessurativi, necessitando alcuni interventi di ripristino della funzionalità e della tenuta dell'involucro esterno in particolare ai fronti lato ovest e dei percorsi esterni relativi alle scale di accesso ai diversi piani. Per l'interno l'unità abitativa necessita di intervento di manutenzione e di riqualificazione. Per l'abitazione e le unità collabenti è indispensabile adeguare le planimetrie attuali allo stato di fatto ,è necessario produrre istanza per l'inserimento in mappa del cassone, nonché il tipo mappale per l'inserimento del cassone relativo al portico che insiste anche sulla particella n.291. I costi relativi a tale aggiornamento catastale sono stati quantificati in complessivi euro 1.500,00 in perizia di stima. Inoltre, è stato riscontrato un aumento della volumetria superiore al 2% rispetto a

quanto assentito con atto abilitativo rilasciato dal Comune, in corrispondenza del piano seminterrato e del piano terra (unità collabenti). Secondo l'esperto stimatore, tale condizione costituirebbe un'ipotesi di variazione essenziale ex art.32 c.1 lettera b) D.P.R.n.380/2001, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi. Ma poiché ciò non può avvenire senza pregiudizio (tecnico-strutturale) della parte eseguita in difformità, il D.P.R. citato prevede la possibilità di applicare una sanzione amministrativa pecuniaria in luogo di quella del ripristino. Inoltre, il responsabile dell'ufficio dovrà richiedere apposito parere all'amministrazione competente poiché le difformità riguardano immobile ubicato in zona A di cui al D.M. n.1444/1968. Con integrazione della perizia di stima del 14 giugno 2023, l'esperto ha precisato che la particella n.108 del foglio n.23 è stata accatastata ma senza procedere al cambio di qualità da "frutteto" ad "ente urbano". Essa risulta ancora presente erroneamente nel catasto terreni come frutteto ed in ditta ai vecchi titolari, mentre nel catasto fabbricati risulta correttamente intestata al debitore esecutato. Tale anomalia è presente anche con riferimento alla particella n.109 di fatto facente parte del medesimo lotto edificato. La sanatoria dell'immobile nello stato attuale non è possibile non sussistendo la doppia conformità, ma è possibile procedere al ripristino dello stato dei luoghi rappresentato nel progetto per come approvato con una spesa quantificata dallo stimatore in euro 14.882,00.

Il pignoramento originariamente comprendeva tutti i beni immobili oggetto della perizia di stima; successivamente è stato disposto l'avvio delle operazioni di vendita limitatamente a quelle specificate nel lotto unico del presente avviso di asta senza incanto. Risulta, poi, la trascrizione delle accettazioni tacite di eredità con note del 25 marzo 2021, successiva alla data della certificazione notarile sostitutiva.

Il prezzo base dell'unico lotto è di euro 185.375,25 (euro centottantacinquemilatrecentosettantacinque/venticinquecentesimi).

Il prezzo minimo offribile è di euro 139.031,44 (euro centotrentanovemilatrentuno/quarantaquattrocentesimi).

Per maggiori dettagli e informazioni si rinvia alla perizia in atti ed alla integrazione peritale.

**Stato dell'immobile:** L'immobile nella sua interezza (costituendo le unità collabenti un unico organismo costruttivo e strutturale con l'abitazione padronale) risulta occupato dal debitore esecutato unitamente al suo nucleo familiare

*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 07 maggio 2025 alle ore 09,30 presso la Sala Aste Telematiche-S.A.T. stanza 1 ubicata in Paola (Cosenza) in via Giacontesi n.4 piano terra .

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 via Giaccontesi n.4 piano terra .

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 06 maggio 2025** con le modalità di seguito indicate in ossequio all'ordinanza del sig. Giudice del 07 gennaio 2025.

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](mailto: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 rinvengono 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 dei dettagli 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 Edicom Finance s.r.l., sede di Venezia-Mestre al n.041/5369911 e fax al n.041/5361923; sede di Palermo tel.091/7308290 e fax n.091/6261372, Back Office c/ cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Paola, chat online disponibile su portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.IT02A0326812000052914015770); 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 nq prof. del.proc.n.67/2020 REI Trib. 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](http://www.tribunaledipaola.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://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 presso il suo studio in Paola (Cosenza) in via G.Falcone e P.Borsellino n.5 o presso la Sala Aste Telematiche- S.A.T. in Paola (Cosenza) in via Giacontesi n.4 piano terra.

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 pubblici nelle forme di cui sopra.

*Il professionista delegato*

avv. *Claudio Pio Acri*

Paola (Cosenza), 20 gennaio 2025