

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RGE N. 67/2022

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

Il sottoscritto Avv. Antonella Denise Groccia, C.F. GRCNNL80A51Z404T, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliari, Dott. Giuseppe Sicilia, ex art. 591 bis c.p.c. in data 25.09.2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. R.e. 67/2022, a norma dell'art. 490 c.p.c

AVVISA

che il giorno 30 settembre 2025 alle ore 17:00/18:00, presso Zucchetti Software Giuridico con la sala d'asta, stanza n°2, sita in Cosenza alla Via Antonio Guarasci, Piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, giusta convenzione intercorsa con Zucchetti Software Giuridico, svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto, in ogni sua parte, nella consulenza estimativa in atti.

Le buste, presentate con la modalità cartacea, saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.asteannunci.it e www.fallcoaste.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.asteannunci.it e www.fallcoaste.it.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA BASE DI OFFERTA.

Lotto Unico

Descrizione: Fabbricato per civile abitazione (tipologia villini)

- Fabbricato Cat. A/7 (Abitazione in villini) sito in Bisignano (CS) CONTRADA VRITTA composto da un piano Interrato con disimpegno, servizio igienico e rimessa /garage, un piano terra con zona soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno e terrazzo, un piano primo con tre 3 camere da letto, servizio igienico, disimpegno e terrazzo, e una soffitta non abitabile

identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio n. 64, part. 396, sub. 1, cat. A/7, consistenza 9 vani, sup. cat. Mq 168, rendita € 511,29. L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

- Trattasi di un fabbricato cielo/terra originato giusta costituzione del 29 aprile 2004 pratica n. CS0124163 (n. 1231.1/2004) e risulta edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 64 part. 396 ente urbano di mq. 357.
- Il mappale 396 è stato originato con tipo mappale del 22 aprile 2004 Pratica n. CS0111258 (n. 111258.1/2004) dalla part. 278 di mq. 637; a sua volta originata con frazionamento del 24 gennaio 2003 Pratica n. 42071 (n. 240.1/1989) dalla part. 18 di mq. 10272, originari mq. 22312.
- atto di compravendita rogito notaio Sergio Cappelli di Bisignano in data 31 gennaio 2008 numero 36722/14297 di repertorio, trascritto a Cosenza il 5 febbraio 2008 ai numeri 2958/4090 con il quale si è acquistato il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di BISIGNANO (CS) censito al NCEU fg. 64 part. 396 sub. 1 nat. X Contrada Vritta;
- l'area di insidenza dell'immobile di cui sopra pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Sergio Cappelli di Bisignano in data 30 settembre 2003 numero 28422 di repertorio, trascritto a Cosenza il 18 ottobre 2003 ai numeri 19281/25888, con il quale acquistava il diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sull'immobile in comune di BISIGNANO (CS) censito al NCT fg. 64 part. 278 nat. T are 6.37 Località Vritta.
- L'immobile anzidetto perveniva in forza della scrittura privata autenticata dal notaio Francesco Giglio di Cosenza in data 10 novembre 1992 numero 11925 di repertorio, trascritta a Cosenza il 9 dicembre 1992 ai numeri 23133/27012.
- Ipoteca volontaria - Iscrizione nn. 527/4091 del 5 febbraio 2008 – Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Sergio Cappelli di Bisignano in data 31 gennaio 2008, numero 36723/14298 di repertorio a favore: BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. con sede in Novara (NO), codice fiscale 01848410039 Domicilio ipotecario eletto NOVARA – VIA NEGRONI 12; A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento: nn. 3045/28574 del giorno 8 settembre 2010 – erogazione a saldo.
- Trascrizione nn. 6316/7713 del 1° (primo) aprile 2016 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'ufficiale giudiziario di Cosenza in data 21 gennaio 2016, numero 32 di repertorio A favore: BANCO POPOLARE SOC. COOP. con sede in Verona (VR), codice fiscale 03700430238;
- Trascrizione nn. 7988/9854 del 5 aprile 2022 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Cosenza in data 11 marzo 2022, numero 875 di

repertorio A favore: RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266.

Il fabbricato, oggetto della presente stima, è situato nel Comune di Bisignano (CS) in Contrada Vritta. Esso fa parte di un intervento di realizzazione di quattro villette risalente all'anno 2004. L'immobile pignorato è relativo ad un fabbricato residenziale con tipologia in villino, distribuito su un piano interrato adibito a rimessa, due elevazioni fuori terra ed un piano secondo adibito a soffitta. L'inizio dei lavori avvenne nel 2004 mentre l'ultimazione del fabbricato risale all'anno 2008, con rilascio del Certificato di agibilità in data 5 Maggio 2009. L'unità immobiliare è adiacente ad un altro immobile individuato con la particella 397, costituendo di fatto una villetta bifamiliare. Nel progetto originario, l'abitazione in oggetto corrisponde alla tipologia "B". I confini del fabbricato sono a sud con l'immobile p.lla 397, mentre a Nord – Est ed Ovest con corte esclusiva di pertinenza. Dal punto di vista strutturale, l'immobile è costituito da una struttura portante in c.a. La tompagnatura è realizzata con mattoni in laterizio alveolato, mentre i solai sono realizzati con travetti prefabbricati in c.a e pignatte in laterizio. Le divisioni interne sono in laterizi da 12 cm intonacati e tinteggiati. Le finiture esterne sono eseguite con intonaco bianco. E' presente una canna fumaria rivestita in pietra che si dirama del caminetto posto al Piano Interrato. Sul lato Nord-Ovest, adiacente all'ingresso del piano interrato, è presente una struttura intelaiata in c.a. di circa 11,90 mq adibita a deposito, non presente in alcun elaborato progettuale o catastale. L'ingresso all'unità immobiliare avviene dal piano interrato sul lato Ovest tramite un portoncino blindato. Si accede ad un disimpegno che accoglie la scala per accedere ai piani soprastanti. E' presente nel disimpegno una porta per accesso alla rimessa/garage le cui dimensioni utili sono di 54,50 mq per un'altezza pari a 3,10 m. Tale locale è allo stato rustico, privo sia di intonaci che di pavimenti. E' presente un termocamino sia a pellet che a legna, utilizzato per il riscaldamento dell'intera abitazione. Sul lato sud è posizionata una finestra e una serranda basculante in alluminio. Nella zona del disimpegno, precisamente nel sottoscala, è collocato un servizio igienico di 2,64 mq, senza aperture con wc e lavabo, privo di rivestimenti e pavimenti. Dalla scala interna si accede al Piano Terra, dove è sistemata la zona giorno, con soggiorno- pranzo di 27,45 mq, cucina di 13,25, ripostiglio-lavanderia di 3,09 mq e un disimpegno di 2,52 mq che consente l'ingresso, tramite una porta finestra, al Piano Terra dalla corte esterna. In prossimità del disimpegno è stato realizzato un servizio igienico di circa 4,51 mq dotato di wc, lavabo e bidet, il quale non risulta presente in nessun elaborato grafico di progetto o catastale. E' presente infine un terrazzo accessibile dal soggiorno. Tramite la scala interna si accede al Piano Primo dove è presente un disimpegno che conduce a tre camere da letto ed un servizio igienico. In dettaglio è presente una prima camera di mq 10,68 con una finestra, una camera da letto di mq 17,61 con un balcone ed infine una terza camera di mq 8,82 con un'altra finestra. Il servizio igienico, di mq 8,75 è composto da un lavabo, una vasca-doccia, un wc e un bidet. La soffitta, come già specificato, è accessibile da una botola posizionata in corrispondenza del disimpegno situato

al piano primo. Ha una forma ad L ed è composta da due parti, una molto grande e una più piccola, come visibile dalla planimetria. Risulta non abitabile e non praticabile.

Gli impianti presenti sono tutti funzionanti e realizzati sottotraccia. L'impianto termico, collegato al termocamino posto nel locale interrato, consente il riscaldamento dei vani tramite radiatori in alluminio e termo-arredi posti nei servizi igienici. Gli infissi sono in pvc color legno con vetrocamera. Le persiane esterne sono in pvc, mentre le porte interne sono tamburate con rivestimento in legno. I pavimenti interni sono in gres porcellanato così come i rivestimenti verticali ed orizzontali dei servizi igienici. I rivestimenti della scala e delle soglie sono in materiale lapideo.

L'immobile in oggetto risulta edificato in data successiva al 2 settembre 1967, così come certificato dalle seguenti autorizzazioni:

- Concessione di Edilizia n.3 del 28 Gennaio 2004 (Prot.17995/03) per l'esecuzione dei lavori di "Costruzione di n.4 fabbricati in c.a. per complessivi n.7 alloggi da destinare a residenza in tre diverse tipologie da realizzarsi in Bisignano (CS) alla Contrada Vritta";
- Permesso di Costruire n.20 del 12 Giugno 2007 (Prot.2136/07) Proroga alla C.E. n.3 del 28 Gennaio 2004;
- Permesso di Agibilità rilasciato in data 5 Maggio 2009 Prot. 16918/2008.

Dal sopralluogo effettuato nell'unità immobiliare, e dal raffronto tra gli elaborati di progetto reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano e le planimetrie catastali presenti, sono state evidenziate delle difformità.

Le difformità, riscontrabili nelle piante del livello interrato, terra, primo sono:

- al piano interrato:
 - diversa distribuzione interna con realizzazione di un disimpegno e di un servizio igienico realizzato nel sottoscala; realizzazione di un locale deposito allo stato rustico, in adiacenza al fabbricato esistente, senza alcun permesso edilizio.
- al piano terra:
 - chiusura e inglobamento del terrazzo con ampliamento della cucina e chiusura di una porzione di veranda con ampliamento del soggiorno; diversa distribuzione interna con realizzazione di un disimpegno e di un ripostiglio; realizzazione di un servizio igienico senza alcun permesso edilizio.
- al Piano Primo:
 - chiusura e inglobamento del terrazzo con ampliamento della camera 1 e del wc, e nella modifica di una porzione di copertura con ampliamento della camera 3; chiusura e inglobamento del terrazzo lato sud con ampliamento della camera 2; diversa distribuzione interna con realizzazione di un disimpegno, delle camere da letto e del servizio igienico.

Gli abusi descritti non sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 in quanto l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi abusi, e sia al momento della presentazione della domanda (non sussiste la condizione di utilizzo di altra superficie). In riferimento alla L.47/1985, non è possibile la sanatoria in quanto le opere sono state ultimate nel 2008.

Deve necessariamente evidenziarsi che per sanare gli abusi edilizi si può procedere

- al ripristino tramite la demolizione degli abusi realizzati in assenza di atti autorizzativi il cui costo è stimato in € 3.500,00 circa;
- alla sanatoria dello stato dei luoghi tramite il pagamento di sanzione pecuniaria quantificata in € 32.340,00.

Il totale generale della spesa per la regolarizzazione urbanistica – edilizia è pari ad € 35.000,00 considerando le spese tecniche di presentazione della pratica progettuale.

L'immobile pignorato è occupato ed utilizzato dai debitori esecutati il cui titolo legittimante è l'atto di compravendita rogito notaio Sergio Cappelli di Bisignano in data 31 gennaio 2008 numero 36722/14297 di repertorio, trascritto a Cosenza il 5 febbraio 2008 ai numeri 2958/4090 con il quale si è acquistato il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di BISIGNANO (CS) censito al NCEU fg. 64 part. 396 sub. 1 nat. X Contrada Vritta.

La suddetta compravendita è stata definita antecedente alla trascrizione del pignoramento L'intero compendio staggito risulta essere di proprietà dei debitori esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e non risultano presenti quote immobiliari indivise.

Da ulteriori verifiche condotte presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, non risultano essere registrati contratti di locazione per l'immobile considerato.

- Lotto unico (prezzo base d'asta): € 95.515,31 (euro novantacinquemilacinquecentoquindici, 31 cent) – determinato in misura inferiore di 1/5
- Offerta minima: € 70.136,48 (euro settantamilacentotrentasei, 48 cent.) pari al 75% del prezzo base;
- Cauzione: € 7.013,64 (euro settemilaetredici, 64 cent.) pari al 10% del prezzo offerto;
- Rilancio minimo di gara: € 500,00.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: occupato

Oneri condominiali: non sussistono vincoli

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Condizioni della vendita

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti che deve intendersi qui per intero integralmente 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 17, comma 5, e 40 comma 6 della legge 47/1985 e successive modificazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritto nella perizia del CTU (anche in relazione al testo unico di cui al dpr n. 380 del 2001), 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 alla 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.

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 ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, cpc.

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 572 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice della esecuzione saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza alla Via Campagna n. 48 – 87100.

*** *** *** ***

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto indicate nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 D.M 32/2015 per il tramite della società Zucchetti Software Giuridico. quale gestore della vendita telematica , società iscritta nel registro di cui all'art. 3 ss D.M 32/2015 con il sito internet www.fallcoaste.it PDG d'iscrizione n. 3 dello 11.07.2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

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 delle vendite, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato presso la sede del Palazzo del Giudice di Pace in Cosenza sito alla Via Antonio Guarasci, Piano VI sala n. 2.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 29 settembre 2025 (antecedente a quello dell'udienza di vendita).

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

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

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

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA IN FORMA CARTACEA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità analogica dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza alla Via Campagna n. 48, entro le ore 12:00 del giorno antecedente fissato per la gara che è il 29 settembre 2025, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in 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 essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita.

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo dovrà contenere:

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

- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione [inoltre se previsto oppure in alternativa all'assegno - a seconda dei casi - inserire anche la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

L'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Cosenza. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 225 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato al professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata 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, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B avanzata dal creditore fondiario, il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, che sia stata ammessa

dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata all'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

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.

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

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. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica PEC – ID", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico srl direttamente tramite il sito www.fallco.it dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa indicazione del richiedente; in alternativa, l'offerta quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12, comma 5 D.M. n. 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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, 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).

Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. n. 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; 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'offerente, per l'invio della offerta telematica, potrà avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del professionista delegato della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 67 R.E. 2022 al seguente IBAN **IT33A0303216201010000808296** aperto presso la CREDEM Spa, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 67/2022 R.G.E., lotto n.____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge 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".

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 srl sulle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT71X0306911884100000010203**; tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; 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.

Il professionista delegato avvisa che, 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 cpc. 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 o a mezzo telefax al recapito del predetto Tribunale. Il professionista delegato avvisa, altresì, che in caso 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.

Assistenza a cura del gestore

Contact center dedicato attivo da lunedì al giovedì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30, venerdì 08:30 - 13:00 14:30 - 17:00, mediante i seguenti mezzi di contatto: tel. 0444346211; mail: aste@fallco.it e sito: www.fallcoaste.it

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa ed agli offerenti mediante lo schermo presente nella sede del Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza alla Via Antonio Guarasci Piano VI sala 2, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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 mista 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.

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

L'aggiudicatario dovrà versare mediante assegno circolare non trasferibile sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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.

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

*** **

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.

*** **

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).

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.

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 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

*** *** *** ***

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 lo studio del professionista delegato, Avv. Antonella Denise Groccia Via Campagna 48 – 87100 Cosenza, mail adgroccia@gmail.com, recapito telefonico 3401029921.

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.fallcoaste.it, www.asteanunci.it, : www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net .

pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la pubblicazione su www.immobiliare.it e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE;

Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza

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

Cosenza 22 giugno 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Antonella Denise Groccia