

**TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**  
**Sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva n. 163/1989 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il sottoscritto **Avv. Stefano Gottuso**, con Studio in Cosenza a Piazza Gullo n. 43, telefono 0984-481345, posta elettronica certificata [avvstefanogottuso@pec.giuffre.it](mailto:avvstefanogottuso@pec.giuffre.it), incaricato del compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe e nominato custode giudiziario degli immobili pignorati ex art. 591 bis c.p.c., giuste ordinanze del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giuliana Gaudiano, emesse il 15.03.2022 ed il 17.10.2024, con cui è stata disposta la vendita senza incanto con modalità telematica,

**RENDE NOTO**

che il **giorno 3 aprile 2025 alle ore 16.30**, avanti a sé, avrà luogo la deliberazione sulle offerte d'acquisto e la gara tra gli offerenti per la vendita telematica dei beni immobili pignorati, ex artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1, prezzo base Euro 16.827,46**

Appartamento sito in Cassano allo Ionio (CS) alla Via dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di 79 mq., ubicato al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra, con struttura portante in muratura e copertura a due falde inclinate, costituito da 4 vani e un bagno, identificato catastalmente al foglio 27 particella n. 479 subalterno n. 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 87 mq.

Offerta minima: €. 12.620,59

Rilancio minimo: €. 1.000,00

Stato dell'immobile: libero (v. perizia).

**LOTTO 2, prezzo base Euro 10.863,28**

~~Appartamento sito in Cassano allo Ionio (CS) alla Via dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di 60 mq., ubicato al primo piano di un fabbricato a due piani fuori terra, con struttura portante in muratura e copertura a due falde inclinate, costituito da 3 vani e un bagno, identificato catastalmente al foglio 27 particella n. 479 subalterno n. 2, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 60 mq.~~

Offerta minima: €. 8.147,46  
 Rilancio minimo: €. 500,00  
 Stato dell'immobile: libero.

### **LOTTO 3, prezzo base Euro 85.695,46**

Terreno agricolo sito in Cassano allo Ionio (CS) alla Via dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di 14.700,00 mq., di forma rettangolare e giacitura pianeggiante, seminativo, identificato nel catasto terreni al foglio 27 particella n. 480, seminativo classe 2 superficie ha 1 are 36 ca 34, uliveto classe 2 superficie are 10 ca 66.

Confina: a nord parte con strada a parte con p.lla 479; a sud con p.lle 59 e 26; a est con p.lle 1142, 1143, 1275, 1276, 1277, 1280, 1281, 1282 e 1283; ad ovest con p.lle 1146, 1214 e 768.

Offerta minima: €. 64.271,59  
 Rilancio minimo: €. 4.000,00  
 Stato dell'immobile: libero.

#### **MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita del compendio immobiliare pignorato si svolgerà innanzi al sottoscritto professionista delegato con **modalità sincrona telematica**, ai sensi dell'art. 21 D.M. n. 32/2015 e dell'art. 570 e segg. c.p.c., per il tramite della società Gruppo Edicom spa, quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 e segg. del D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

**Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima della data della vendita sopra indicata, esclusivamente in via telematica.**

L'apertura delle buste telematiche avverrà nella data sopra indicata; in caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intenderanno partecipare.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal sottoscritto professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica; tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.

#### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ovvero tramite la funzione "Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica" presente all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) per il tramite di casella di "posta

elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

All’offerta deve essere allegata, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

1. Offerta d’asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene (“**Procedura esecutiva n. 163/1989 RGE Tribunale di Castrovillari**” – **Iban IT92 V030 3216 2010 1000 0323 843**), da cui risulti il codice Iban e il conto corrente sul quale è addebitata la somma oggetto di bonifico;
3. Dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante; Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell’offerente;
6. In caso di persona fisica, la dichiarazione di offerta dovrà contenere l’indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l’immobile aggiudicato, il coniuge dell’aggiudicatario dovrà poi rendere la dichiarazione di cui all’art. 179 c.c., che dovrà essere allegata alla bozza del decreto di trasferimento);
7. Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l’offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell’offerta medesima, al valore dell’offerta minima indicato nella scheda del bene.

L’offerente dovrà inoltre provvedere al versamento dell’imposta di bollo di € 16,00 da allegare all’offerta tramite apposita funzione.

Una volta inseriti e completati i dati di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l’offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

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

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente; pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Al fine di evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

#### Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario contenente la dicitura "**versamento cauzione**" sul conto intestato a "Procedura esecutiva n. 163/1989 RGE Tribunale di Castrovillari" – **Iban IT92 V030 3216 2010 1000 0323 843** da effettuarsi almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima della data fissata dal professionista delegato nell'avviso di vendita.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

#### Assistenza

Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [venditetelematiche@edicomspa.it](mailto:venditetelematiche@edicomspa.it) oppure contattare il call-center dedicato al numero 0415369911 dalle ore 8.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 20.00 dal lunedì al sabato, esclusi festivi.

#### Offerte

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli articoli 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e, ai sensi dell'art. 569 terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità di vendita stabilite nell'ordinanza, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

L'offerta di acquisto deve essere presentata secondo le modalità telematiche descritte nell'ordinanza di vendita.

Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di 1/4 al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta ovvero di esclusione;
- d) il tempo ed il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;
- f) il regime fiscale e le eventuali agevolazioni fiscali spettanti ed espressamente richieste in caso di acquisto.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente oltre alla copia della contabile di versamento della cauzione e della ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo di €. 16,00.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Gli avvocati, ai sensi dell'art. 579 terzo comma c.p.c., cui rinvia l'art. 571 primo comma c.p.c., possono presentare offerte "per sé o per persone da nominare"; essi, in caso di aggiudicazione del lotto, dovranno perfezionare l'acquisizione del diritto pignorato in capo al terzo dichiarando entro tre giorni dall'udienza di vendita ed innanzi al professionista delegato il nome dell'aggiudicatario definitivo, previo deposito del mandato ex art. 583, primo comma, c.p.c., ovvero presentandosi dinanzi al medesimo professionista delegato con l'aggiudicatario affinché questi dichiari espressamente di accettare la nomina; in caso avverso, l'aggiudicazione si perfezionerà in capo al procuratore legale. Non sono ammesse invece offerte a mezzo di mandatario munito di procura speciale. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dall'offerente o da un procuratore legale.

#### Partecipazione alle operazioni di vendita

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, la piattaforma GaraVirtuale invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal presentatore/offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal sistema a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

#### Aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, entro 120 (centoventi) giorni

dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

Si precisa che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo; resta salva la possibilità per l'offerente d'indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione d'ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di .... a fronte del contratto di mutuo a rogito .... del .... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza del diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

Qualora il procedimento esecutivo riguardi crediti fondiari il professionista delegato acquisisce dal creditore procedente, istituto mutuante, il piano di ammortamento del mutuo fondiario, per il caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del Dlgs. 385/93, con le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo. L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del Dlgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente, per il tramite del sottoscritto professionista delegato, all'istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto medesimo per capitale, accessori e spese entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione.

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base indicato nel presente avviso la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base indicato in misura non inferiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita, salvo che non siano presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide: si procederà alla gara telematica sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; tuttavia, laddove il prezzo realizzato all'esito della gara dovesse essere inferiore al prezzo base d'asta, si farà luogo alla vendita solo se non vengano presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di mancata adesione alla gara telematica, ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di offerte identiche si aggiudicherà a chi ha depositato per prima.

Il **rilancio minimo** dovrà essere di una somma non inferiore a **€. 1.000,00** in relazione al **lotto 1**, non inferiore a **€. 500,00** in relazione al **lotto 2** e non inferiore a **€. 4.000,00** in relazione al **lotto 3**.

Tra una offerta ed una successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Entro 48 (quarantotto) ore dall'aggiudicazione del bene il sottoscritto professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Modalità del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione) ed un importo a titolo di fondo spese pari al 15% del prezzo di vendita ovvero pari alla percentuale che sarà indicata dal professionista delegato. Si precisa che le somme versate saranno imputate dapprima alle spese e successivamente al residuo prezzo di vendita.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda subentrare nel contratto di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del Dlgs 385/93, il versamento del prezzo residuo dovrà avvenire nel termine e nel modo sopra specificati.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso, il versamento potrà avvenire nel termine e nel modo sopra specificati.

In caso d'inadempimento, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e quest'ultimo perderà la somma versata a titolo di cauzione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., salvo il diritto anche al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo all'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data pertanto andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri ivi comprese anche le spese condominiali di ordinaria e di straordinaria amministrazione. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 comma 2 disp. att. codice civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

Si segnala ai potenziali offerenti che, ove dovessero risultare aggiudicatari: a) potranno richiedere per iscritto, al più tardi al momento del versamento del saldo del prezzo e del fondo spese, che la liberazione dell'immobile avvenga a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura esecutiva; quindi, prima del decreto di trasferimento e dopo l'aggiudicazione la liberazione, a richiesta dell'aggiudicatario l'ordine di liberazione può essere attuato dal Custode come per legge; b) in caso di dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione a causa del mancato versamento del saldo del prezzo nei termini previsti e di aggiudicazione del bene ad un prezzo inferiore nel corso dei successivi tentativi di vendita, saranno condannati, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c., al pagamento della differenza tra il maggior prezzo e il minor prezzo, dedotta la cauzione versata.

### **OFFERTA IN VIA TELEMATICA**

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e seguenti del **Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015**, che di seguito si riportano.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica 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, quando è sottoscritta con firma digitale, l'offerta può essere trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

Ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta 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 d'interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta



elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustizia.cert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustizia.cert.it) entro il termine sopra indicato.

L'offerente, per l'invio dell'offerta telematica, potrà avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

**Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta telematica e dei documenti allegati.**

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- 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, 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 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. 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.

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.

5. 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 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.

***Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta.***

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

***Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica.***

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati

previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

***Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.***

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

***Art. 16. Avviso di connessione.***

1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o).

2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l'accesso al proprio portale.

***Art. 17. Verifiche del gestore per le operazioni di vendita.***

1. Alle operazioni di vendita possono partecipare gli offerenti. L'identificazione dei partecipanti ha luogo mediante le credenziali di cui all'articolo 16, comma 2.

2. Il gestore verifica che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale è stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di cui all'articolo 13, comma 2, nonché l'effettivo versamento della cauzione. Dell'esito di tali verifiche il gestore informa immediatamente il giudice o il referente della procedura.

***Art. 18. Ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita.***

1. In sede di incanto o di deliberazione sull'offerta, a norma dell'articolo 572 del codice di procedura civile, il giudice o il referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte dà inizio alle operazioni di vendita.

***Art. 19. Obblighi del gestore per le operazioni di vendita.***

1. Il gestore della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

2. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti, al giudice o al referente della procedura; allo stesso modo si procede per ogni determinazione di questi ultimi.

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

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; 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. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. 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, eventuali 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del Custode giudiziario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita nonché le spese di trascrizione, registrazione e voltura del decreto di trasferimento della proprietà del bene aggiudicato e le competenze spettanti al professionista delegato per il compimento delle formalità conseguenti all'emissione del predetto decreto di trasferimento di cui al DM 227/2015.

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

## **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it); la pubblicazione sul portale è eseguita da Astalegale.net spa;
- Pubblicazione sui siti Internet [www.tribunaledicastrovillari.it](http://www.tribunaledicastrovillari.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);

- Pubblicazione per estratto su free press dedicato al Tribunale di Castrovillari – Newspaper Aste Tribunale di Castrovillari, nonché sull'applicazione per cellulari Newspaper Aste;
- Inserimento sui siti internet immobiliari del Gruppo Repubblica (Immobiliare.it, Entietribunali.it, Annunci.Repubblica.it) e sui principali portali immobiliari privati (Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it, Attico.it e relativi siti collegati);
- Campagna pubblicitaria promossa tramite social network (Facebook) attraverso la pagina appositamente creata da Astalegale.net dedicata alle vendite giudiziarie;
- Pubblicazione sui siti del network Edicom delle schede di riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale sulla vetrina permanente della web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- Pubblicazione delle vendite giudiziarie sulla App Gps Aste – applicazione Android e Ios;
- Contact Center “Info Aste” con numero verde dedicato;
- Pubblicità delle vendite tramite l'App “Aste Giudiziarie” in versione Ios e Android, disponibile anche nello store Huawei AppGallery;
- Visibilità delle vendite sul sito web del Tribunale e sul sito web distrettuale;
- Visibilità delle vendite sul network di oltre 300 siti facenti parte della rete di Astegiudiziarie.it;
- Pubblicazione sul periodico quindicinale “Aste Giudiziarie” – Edizione Nazionale in versione digitale;
- Area riservata dedicata al professionista/giudice/cancelleria per analisi statistiche sulle vendite;
- . Servizio di newsletter agli utenti interessati;
- Call center;
- Affissione cartello “vendesi”.

Per ulteriori informazioni contattare il sottoscritto Custode Giudiziario (recapito telefonico: 0984-481345; email: [stefano.gottuso@tiscali.it](mailto:stefano.gottuso@tiscali.it); [studiolegalegottuso@gmail.com](mailto:studiolegalegottuso@gmail.com); Pec: [avvstefanogottuso@pec.giuffre.it](mailto:avvstefanogottuso@pec.giuffre.it)).

Cosenza/Castrovillari, 11 gennaio 2025

Il Professionista Delegato  
**Avv. Stefano Gottuso**



