

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Procedura esecutiva immobiliare n.160/18

G.E. DOTT.GIUSEPPE SICILIA

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA E CUSTODE

GIUDIZIARIO AVVOCATO PATRIZIA ROBERTI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA DI BENI IMMOBILI A

PARTECIPAZIONE MISTA

L'Avvocato Patrizia Roberti delegata

- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del 16/09/2022 ;
- visto il provvedimento di nomina in sostituzione del 25/10/2022;
- vista l'integrazione del lotto n.1 con provvedimento del 28 febbraio 2023;
- visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

### **AVVISA**

Che il giorno 10 giugno 2025 alle ore 10.00 , dinanzi a sé,presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci,piano VI,alla stanza 2,all'interno del Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza,si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art.573 c.p.c.e dell'art.22 D.M.32/2015,degli immobili di seguito descritti

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **LOTTO 1 :**

Diritti della quota di 1/1 della piena proprietà

Costituito da abitazione in fabbricato unifamiliare (sub 6) con box (sub 5) e corte esclusiva (sub 7), ubicati nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla località Sant'Antonello, Via Augusta n.3, censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340 sub 6, zona censuaria 2 categoria A/3 classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita € 199,87, Via Augusta n.3, piano T – foglio 62, particella 340, sub 5, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 7 mq, superficie catastale 9 mq, rendita € 24.22, Via Augusta n.3 piano T – foglio 62, particella 340, sub 7 Via Augusta n.3 piano T, bene comune non censibile (corte)

L'immobile consiste in un fabbricato unifamiliare ad un unico piano terreno con struttura portante in muratura e copertura a tetto su due falde con manto in lamiera e orditura in legno. All'interno ospita un'unica unità abitativa identificata come sopra foglio 62, particella 340, sub 6, di superficie lorda 71,4 mq e altezza utile di 2,58 m. ed è costituito da un ingresso, due disimpegni, due camere, una cucina ed un bagno.

Il box come sopra identificato al foglio 62 ,particella 340 sub 5, è stato ricavato dalla divisione di un garage in muratura costituito da un unico ambiente di forma planimetrica trapezia di 9,7 mq e altezza utile 2,90 m. Vi si accede dall'esterno della parte posteriore della corte comune, ha prospetti esterni intonacati e tinteggiati e copertura a tetto con manto in tegole. La porta di accesso è in ferro a singola anta di larghezza 0,60 m. circa e all'interno ha il pavimento costituito

da un battuto di cemento, pareti allo stato rustico con laterizi a vista e di un controsoffitto in pannelli con travetti di legno che funge anche da ripiano. È dotato di impianto elettrico di illuminazione. Il tutto molto modesto.

La corte identificata come sopra al foglio 62, particella 340, sub 7, di superficie 480 mq circa, è recintata e delimitata da muretti e colonnine di cemento, dotata di accesso carrabile e pedonale e pavimentata con piastrelle di cemento nella zona prossima all'abitazione e con terreno nella restante parte.

Valore stimato del Lotto n.1 € 18.289,00, importo annuo di spese fisse di gestione e di manutenzione € 1.000,00, quota parte spese di regolarizzazione (calcolata in base al valore immobiliare) € 1.039,19. Il lotto ha una servitù di passaggio a favore del Lotto n.2 e per l'alloggio del serbatoio di gas GPL (e relativi collegamenti) interrato nel giardino.

Il lotto è attualmente libero.

**Prezzo base: € 18.289,00**

**Prezzo minimo dell'offerta: € 13.716,75**

**Aumento minimo: € 365,78**

**Lotto 2:**

Diritti della quota di 1/1 della piena proprietà.

Costituito da abitazione in fabbricato unifamiliare (sub 2) con box (sub 4) e corte esclusiva (sub 8) ubicati nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla località Sant'Antonello, Via Augusta n.3, censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati,

Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340 sub 2, zona censuaria 2 , categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 130 mq, rendita € 402,84, via Augusta n.3, piano T – foglio 62, particella 340, sub 4, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 9 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 31,14, Via Augusta n. 3, piano T – foglio 62, particella 340, sub 8 Via Augusta n.3 piano T, bene comune non censibile (corte).

L'immobile consiste in un fabbricato unifamiliare ad un unico piano terreno con struttura portante in muratura e copertura a tetto su due falde con manto in tegole su solaio in travi di ferro e tavelloni.

All'interno ospita un appartamento, identificato come sopra al foglio 62 particella 340 sub 2, di superficie lorda 129,9 mq e altezza utile 2,88 m composto da grande ambiente ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, due disimpegno, tre camere e due bagni uno dei quali molto piccolo ed essenziale interno ad una camera da letto.

Il box come sopra identificato al foglio 62 particella 340 sub 4 è stato ricavato dalla divisione di un garage in muratura costituito da un unico ambiente di forma planimetrica trapezia di 12,6 mq e altezza utile 2,90 m. Vi si accede dall'esterno della parte anteriore della corte comune, ha prospetti esterni intonacati e tinteggiati e copertura a tetto con manto in tegole. La porta d'accesso è in ferro a due ante di larghezza 2,00 m circa e all'interno ha il pavimento costituito da piastrelle di monocottura di qualità scadente e le pareti intonacate e un controsoffitto in pannelli con travetti di legno che

funge anche da ripiano.E' dotato di impianto elettrico di illuminazione.Il tutto molto modesto.

La corte identificata come sopra al foglio 62, particella 340, sub 8 di 220 mq circa è recintata e delimitata da muretti e colonnine di cemento, dotata di accesso carrabile e pedonale e pavimentata con piastrelle di cemento e con granigliato di marmo.

Valore stimato del lotto n.2 € 57.036,00, importo annuo di spese fisse di gestione e manutenzione € 1.600,00, quota parte spese di regolarizzazione (calcolata in base al valore immobiliare) € 3.240,81.

Attualmente il lotto è occupato da terzi.

**Prezzo base: € 52.000,00**

**Offerta minima: € 39.000,00**

**Offerta in aumento: € 1.040,00**

I suddetti immobili e precisamente Lotto 1 e Lotto 2 sono stati realizzati in data successiva al 2.09.1967, tutti in assenza di titolo abitativo e poi condonati con rilascio da parte del Comune di Montalto Uffugo della Concessione Edilizia Sanatoria n.5/S del 26.01.2000 e del 28.01.2000.

I beni indicati nei suddetti lotti, sono descritti in maniera dettagliata nella relazione dell'esperto estimatore del 20.07.2020 e depositata in cancelleria, che deve essere consultata dall'offerente , ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che non è precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili e alla situazione di fatto e di diritto,alla regolarità urbanistica e per

quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

L'offerente non è comunque esonerato dall'effettuare le visure ipotecarie e catastali relative all'immobile per il quale intende presentare offerte d'acquisto.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), nonché sul portale delle vendite pubbliche e nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art.22 D.M.32/2015, per il tramite della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., con sede legale in Scali d'Azeglio, 2/6-57123 Livorno, quale gestore della vendita telematica, società iscritta al n.1 del registro dei gestori delle vendite telematiche tenuto dal Ministero della Giustizia – P.D.G. 01/08/2017. Portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Siti internet sui quali viene effettuata la pubblicità prevista dall'art.490 co.2 c.p.c.: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

Le offerte d'acquisto 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 parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato nel luogo indicato nel presente avviso, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n.32 art.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli virtuali collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, alla stanza n.1, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili, come sopra descritti, e meglio descritti nella perizia di stima indicata, (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al 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 del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di

qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della Legge 28.02.1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06.06.2011 n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese 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.

Si avverte che le spese di trasferimento e gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, che è tenuto anche al pagamento dei compensi, spettanti al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché

all'anticipazione delle somme degli importi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, questi ultimi saranno successivamente restituiti all'aggiudicatario a cura della procedura. L'importo complessivo di suddette spese sarà comunicato dal professionista entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione a mezzo raccomandata o posta elettronica con le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale e dovrà essere versato nel termine previsto per il saldo prezzo. 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 verranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e quindi al pagamento del saldo del prezzo.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati.

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.

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

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art.571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o

davanti al Giudice della esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)**

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza in Via Mario Mari n.1/c, entro le ore 12.00 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale dovrà essere indicato, esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta ( che può anche essere persona diversa dall'offerente ) e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, nè nome delle parti, nè numero della procedura, nè il bene per cui è stata fatta l'offerta, nè l'ora della vendita o altro.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non

trasferibile intestato al professionista delegato seguito dal numero della procedura per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

- 1) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile ( non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta ) ; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni , dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne , l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, dovrà essere indicata la denominazione sociale, la sede, il codice fiscale e la Partita Iva, dovrà essere presentato certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali;
- 2) Fotocopia del documento d'identità dell'offerente o visura camerale aggiornata nel caso sia una società o ente;
- 3) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 4) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 5) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 6) la descrizione del bene;

7)l'indicazione del professionista delegato;

8)la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

9)il prezzo offerto,che può essere inferiore al prezzo base,purchè nei limiti di un quarto;

10)termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni;

11)l'importo versato a titolo di cauzione;

12)l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dichiarazione di " essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine anche agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze".

13)dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria ex art.576 c.p.c.;

14)all'offerta dev'essere allegata, nella stessa busta, un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato, seguito dal numero della procedura, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto

15)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;

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerente che intenda presentare offerte di acquisto in forma telematica deve:

ai sensi dell'art.12 co.4 D.M.32/2015,trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" 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, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art.12 co.5 D.M.32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt.12 e segg.del D.M.32/2015,entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte,che di seguito si riportano:

#### **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.

Allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del

conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

Procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad € 16.00, in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla pec con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali" seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.

Alliegare nell'ipotesi in cui l'offerta formulata da più persone, all'offerta, 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 di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 D.M.32/2015.

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'art.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'art.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 ad 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 dal 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.

Ai sensi dell'art.571 c.p.c.l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente(o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente)o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c..Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche,la cauzione deve essere versata mediante l'accredito,a

mezzo di bonifico bancario,sul conto corrente del gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. alle seguenti coordinate bancarie **IBAN IT 75 G 03268 22300 052849400445**; 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,agli effetti della concreta applicazione dell'art.15 Dm 32/2015,nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore,l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione. Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul portale dei servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente sul seguente link:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

**ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE**

Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Sede di Scali D'Azeglio, 2/6 – 57123 Livorno

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, al numero 0586.20141

### **APERTURA DELLE BUSTE E GARE TRA OFFERENTI**

La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita, dal professionista delegato, referente della procedura, presso le sale d'asta site in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza davanti al professionista delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente saranno dichiarate inammissibili:

- 1)le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12.00 del giorno precedente a quello dell'asta;
- 2)le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E.;

3)le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata.

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

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

b)le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti, che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e gli offerenti mediante lo schermo presente presso l'Ufficio del Giudice di Pace.

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

In caso di offerta unica:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni ( e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte:

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso.

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

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

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

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

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, o per loro assenza e non sono state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al migliore offerente. Ai fini della individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: entità del prezzo, ammontare delle cauzioni prestate, forme e modi dei tempi del pagamento.

Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Pertanto in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo, o in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il delegato aggiudicherà a colui che abbia presentato l'offerta per primo.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di richiesta ex art.41 T.U.B. avanzata dal creditore precedente ( 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 per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'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.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

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

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

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

di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. 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 Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate 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. Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate, La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di

vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

### **SI AVVISANO GLI INTERESSATI**

Che ai sensi dell'art.560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle vendite pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione. Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 gg. dalla richiesta.

La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

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

- a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art.490 I comma e 631 – bis c.p.c., almeno 80 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto
- b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art.173 bis disp.att.c.p.c., sui siti internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), interoperabili con il portale delle vendite pubbliche,

oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza  
[www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Maggiori informazioni, potranno essere acquisite contattando il  
Professionista delegato, nonchè custode al n. di telefono -  
333/1263035 o mediante comunicazione da inviare a mezzo pec  
all'indirizzo:[avvroberti@pec.it](mailto:avvroberti@pec.it) o email:[robertipa@tiscali.it](mailto:robertipa@tiscali.it)

Cosenza 20.01.2025

Il Professionista Delegato

Avv.Patrizia Roberti