

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Assunta Gioia**

**Delegato alla vendita e Custode Giudiziario: Dott. Fabio Ruffo**

**Procedura di espropriazione immobiliare N. 321/2013 R.G.E.I.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

**SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

**ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto dott. Fabio Ruffo, con studio in Rende (CS), Via A d i g e n. 1, numero di telefono 3478923466, indirizzo E-mail: [fabius110@virgilio.it](mailto:fabius110@virgilio.it) PEC: [fabioruffo@odcec.cs.legalmail.it](mailto:fabioruffo@odcec.cs.legalmail.it) in qualità di professionista delegato alla vendita, ex art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe

- Visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del Giudice dell'esecuzione del 21/05/2019, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c., per l'attuazione delle nuove discipline delle modalità telematiche di vendita dei beni nelle procedure esecutive immobiliari e della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- Visti il primo tentativo di vendita andato deserto e la nomina dello scrivente in sostituzione del precedente delegato e custode;

### **AVVISA**

che il giorno **19 maggio 2025** alle **ore 9:45**, dinanzi a sé, presso il Tribunale di Cosenza – **Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace, Sala Aste Telematiche, Stanza Nr. 1, piano VI°**, in **Via Antonio Guarasci 87100 Cosenza**, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, telematica e analogica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, anche in riferimento alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato, degli immobili di seguito descritti.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla località Berarda, cui si giunge percorrendo la Strada Provinciale n. 95, ad una distanza di circa 7 Km dal centro urbano di Montalto Uffugo ed a circa 25 Km dalla città di Cosenza; attraverso una strada carrabile non asfaltata si accede agli immobili medesimi.

Gli immobili, pignorati per l'intera piena proprietà, consistono in appezzamenti di terreni più un fabbricato rurale su due piani, suddiviso in tre camere da letto, cucina, soggiorno salone, tre bagni, più un piccolo magazzino all'esterno del corpo di fabbrica. Un fabbricato rurale, per attività agrituristica, su due piani composto da tre locali garage al piano terra e due appartamenti al piano superiore. Un fabbricato ad un solo piano, destinato ad attività agrituristica, composto da cucina, locali di servizio, sala e due bagni. Un fabbricato destinato a stalla.

E' stabilita la vendita degli immobili pignorati in un unico lotto.

## **LOTTO UNICO**

Lotto costituito dalle particelle 188 (Terreno), 225 (Terreno), 72 (Terreno), 232 (Terreno), 189 sub 1 (Fabbricato), 227 (Fabbricato) più corte part. 228, 226 (Fabbricato), 196 sub 1 (Fabbricato) del Foglio di mappa 68, censite presso il Catasto Terreni ed il Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo. L'area è ubicata alla località Berarda, in zona extraurbana del Comune di Montalto Uffugo, raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale n. 95. La qualità degli appezzamenti di terreno varia tra quelle di Uliveto, Cast. Frutto, Ficheto e Bosco ceduo. La superficie complessiva è di ettari 20 are 76 e centiare 58.

## **DATICATASTALI**

- Terreno N.C.T. Foglio 68 part. 188 Qualità Cast. Frutto Superf. Mq 64920
- Terreno N.C.T. Foglio 68 part. 225 Qualità Uliveto, Cast. Frutto e Bosco Ceduo Superf. Tot. Mq 101105
- Terreno N.C.T. Foglio 68 part. 72 Qualità Uliveto e Castagneto Superficie Tot. Mq 1590
- Terreno N.C.T. Foglio 68 part. 232 Qualità Uliveto e Ficheto Superf. Tot. Mq 33530
- Fabbricato rurale N.C.U. Foglio 68 part. 189 sub 1 Categoria C/6 Consistenza Mq 700
- Fabbricato rurale N.C.U. Foglio 68 part. 227 con annessa corte part. 228
- Fabbricato rurale N.C.U. Foglio 68 part 226
- Fabbricato rurale N.C.U. Foglio 68 part. 196 sub 1

## **NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA**

- particella 188 Diritto di proprietà per 1/1
- particella 225 Diritto di proprietà per 1/1
- particella 72 Diritto di proprietà per 1/1
- particella 189 sub 1 Diritto di proprietà per 1/1
- particella 227 con annessa corte part. 228 Diritto di proprietà per 1/1
- particella 226 Diritto di proprietà per 1/1
- particella 196 sub 1 Diritto di proprietà per 1/1

## **PREZZO BASE**

**Euro 483.122,00**

## **PREZZO MINIMO DELL'OFFERTA AMMESSO**

**Euro 362.342,00**

**RILANCIO MINIMO DI GARA: € 2.000,00**

\*\*\* \*\*

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 Ediservice S.r.l. quale gestore della vendita telematica, facente parte della rete di imprese Gruppo Edicom società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 e ss. D.M. 32/2015 con il sito Internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) - PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017 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 comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo e date fissate per la vendita, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

La ricezione delle buste contenenti le offerte in forma cartacea avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso lo studio del medesimo sito in 87100 Cosenza, Via Ernesto Fagiani n. 3 – piano II°.

Possono essere proposte offerte d'acquisto nel termine di 120 giorni (non inferiore a centoventi giorni e non superiori a centosessanta), ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

- al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il Tribunale di Cosenza – Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace, Sala Aste Telematiche, Stanza Nr. 1, piano VI°, in Via A. Guarasci - 87100 Cosenza, anche in collaborazione con il Gestore della vendita telematica;
- ***Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero qui richiamata e trascritta)***; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 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 concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, 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 (si rimanda in ogni caso agli elementi di fatto e di diritto evidenziati nella perizia redatta dall'esperto stimatore nominato dal Giudice);
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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.

- il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- *Regime fiscale a cui è soggetta la vendita:* la vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, che è tenuto anche al pagamento dei compensi (DM 227/2015) 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, che saranno successivamente restituiti all'aggiudicazione. 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.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, 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.
- Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del professionista delegato/custode giudiziario.
- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati.
- La partecipazione alle vendite non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

**Sia in caso di offerta in modalità telematica che analogica (cartacea) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione ovvero il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura.**

**Sono fatte salve le norme in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario**

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA**

L'offerente che intende presentare offerta di acquisto in modalità “analogica” dovrà depositare offerta irrevocabile in busta chiusa **entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita** presso lo studio del Professionista delegato, sito in Cosenza, Via Ernesto Fagiani n. 3 – piano II°, 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. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente la data della vendita e il nome di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente). Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta, e dunque né nome delle parti, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, **a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA RIF. PROC. ESEC. N. 321/2013 TRIB. COSENZA** per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, cauzione che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 (centoventi) giorni; l'offerta deve essere corredata da marca da bollo di Euro 16,00 (Euro 16,00 ogni 4 pagine max 100 righe).

1) L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo e 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 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; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, dovrà essere allegato 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;
- 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) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del Professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- i) il termine di pagamento del prezzo offerto e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) l'espressa indicazione di aver preso visione della relazione di stima: *“essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni di vendita e sulle descrizioni indicate*

*nell'elaborato peritale in ordine anche agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze”.*

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria.

- 2) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 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 dal 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 del saldo del prezzo;
- 4) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario del professionista delegato.
- 5) 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 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 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 6) 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;
- 7) Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, all'eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno

**19 maggio 2025 alle ore 9:45** dinanzi a sé, presso il Tribunale di Cosenza – Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace, Sala Aste Telematiche, **Stanza Nr. 1**, piano VI°, in Via A. Guarasci – 87100 Cosenza;

- 8) qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice disporrà la vendita a favore del maggiore offerente;
- 9) 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 indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

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

L'offerente che intende presentare offerta d'acquisto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 e ss. del Decreto del Ministro della Giustizia nr. 32 del 26 febbraio 2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica per la "vendita telematica" ("PEC-ID"), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. direttamente tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) 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 per la vendita telematica".

Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 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@giustizia.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustizia.it) entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 che di seguito si riportano:

#### Art. 12

##### Modalità di presentazione dell'offerta 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) l'indicazione del referente della procedura;
- f) 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) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- k) l'importo versato a titolo di cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto);
- 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 dall'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 identificazioni 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.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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..

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 D.M. 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" (come identificati dalla menzionata norma) le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

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 un minorenne, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematica, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Ediservice S.r.l. alle seguenti coordinate bancarie:

**Ediservice S.r.l. coordinate bancarie IBAN: IT02A 03268 12000 05291 40157 70 (Banca Sella); tale accredito deve avere luogo non oltre 5 (cinque) giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare quale causale la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura.**

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/ManualeutentepresentazioneOffertatelematicaPVP.pdf>.

## ASSISTENZA E CURA DEL GESTORE

Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l.

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto

**Sede di Venezia-Mestre** sono i seguenti: tel. 041 5369911 fax 041 5361923

**Sede di Palermo:** tel. 091 7308290 fax 0916261372

**Back Office** C/o la Cancelleria del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

## APERTURA DELLE BUSTE - DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

### ED EVENTUALE GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche) e prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti nel giorno **19 maggio 2025 alle ore 9:45** dinanzi a sé, presso il Tribunale di Cosenza – **Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace, Sala Aste Telematiche, Stanza Nr. 1, piano VI°, Via Antonio Guarasci - 87100 Cosenza.**

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 e 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 agli offerenti sono eseguite dal professionista delegato, mediante lo schermo presente nella Sala Aste Telematiche, **Stanza Nr. 1**, presso il Tribunale di Cosenza – Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace, piano VI°, in Via Antonio Guarasci - 87100 Cosenza.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per potere partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al Portale, inviate via E-mail dal Gestore della vendita almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

Si precisa che in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c, si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore a: € 100,00 per gli immobili valutati fino a € 5.000,00; € 1.000,00 per gli immobili valutati da € 5.000,00 a € 50.000,00; € 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000,00; la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

### 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 opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore in caso di nuovo esperimento di vendita, 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, sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistono 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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a 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 tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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 tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal giudice, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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

### 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 quello di 120 giorni dall'aggiudicazione 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 curatore 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 Delegato inserirà, in tale eventualità, 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.

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis c.p.c.:

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente ed a procedere alla apertura delle buste contenenti le offerte formulate in via analogica, ad esaminarle e a prenderne atto ove ritenute valide ed efficaci;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32, il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario e dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente della procedura dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti.

#### SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio successivamente e la visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni. Gli interessati potranno, quindi, esaminare gli immobili posti in vendita facendone richiesta al Custode giudiziario che, previo appuntamento da concordarsi, provvederà ad accompagnarli presso gli immobili suddetti.

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella **relazione di stima**, che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le indicazioni relative alla normativa urbanistica.

La relazione, in atti, depositata dal perito stimatore presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza – Sezione Esecuzioni Immobiliari, è consultabile presso lo studio del professionista delegato, dal

lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle 18:00 previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, sui siti internet di seguito specificati, su cui viene pubblicato il presente avviso di vendita, nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio appresso.

Presso lo studio del professionista delegato, la consultazione *de qua* potrà avvenire a partire dai 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senzaincanto. In tale luogo, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Che ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.M. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come mero “spettatore” dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite l'apposita funzione presente sul sito del Gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura., lo spettatore riceverà conferma a mezzo e-mail e potrà quindi effettuare l'accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi) potranno essere fornite dal Custode e professionista delegato; dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza; dal sito internet del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it)

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

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche” ai sensi dell'art. 490, comma 1, e 631-bis c.p.c.;
- 2) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: 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](http://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](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it). Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

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

Cosenza, 2 dicembre 2024.

Il Professionista Delegato

