

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G. E. dott.ssa Assunta Gioia
Professionista delegata Avv. Monica Giardino
Custode Giudiziario Avv. Monica Giardino
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. n. 209/2017

AVVISO DI VENDITA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

La sottoscritta Professionista Delegata, Avv. Monica Giardino,

- vista l'ordinanza del 30.09.2020 di delega al compimento delle operazioni di vendita della Giudice dott.ssa Giusi Ianni ;
- visto il provvedimento del 24 Marzo 2023 della Giudice Dott.ssa MariaRosaria Savaglio .
- visto il verbale di causa del 21 Giugno 2024.

AVVISA

che il **giorno 30/10/2026 alle ore 12:00**, 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 n. 2 – APP. A SITO IN VIA SALERNI, MONTALTO UFFUGO

Identificato catastalmente al foglio 74 particella 750 sub 1, PT, cat. A/2, classe 1, vani 6,5, rendita 503,55, superficie catastale mq 129,00. Comune Montalto Uffugo (CS) indirizzo località Salerno – diritto di piena proprietà.

Descrizione : appartamento posto al piano terra lato sud ovest, confinante lato sud con strada comunale, lato est con ingresso del fabbricato e lato nord con appartamento di altro proprietario. L'appartamento è dotato di ampia corte recintata di circa mq 117,00, alla quale si accede direttamente dalla strada comunale.

L'appartamento è composto da un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno, n.3 camere da letto e due bagni. Nel complesso le rifiniture sono di tipo mediocre. I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi in legno, come pure le porte interne. E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo e gli impianti elettrico ed idrico sono funzionanti. I bagni sono rivestiti in mattonelle di maiolica. Nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione. La superficie commerciale dell'abitazione è di circa mq 103,00 oltre un terrazzo di mq 89,00 ed una corte esclusiva di circa mq 117,00. Occupato

Il prezzo base d'asta del Lotto n. 2 è di € 92.118,75 (euro novantaduemilacentodiciotto/75)

L'offerta minima, prezzo base d'asta ribassato di $\frac{1}{4}$, è di **Euro 69.089,07 (Euro sessantanovemilazeroottantanove/07).**

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore a Euro 1.842,37(Euro milleottocentoquarantadue/37),**

Lotto unico n. 8 – 9 al Piano sottotetto in Località Salerno, Montalto Uffugo (CS)

LOCALE G: Locali di sgombero attualmente liberi e rustici . Non sono presenti impianti ed opere di finitura. – Tutto intorno ai locali vi sono dei balconi – terrazzi anch' essi rustici . I locali sono liberi da tre lati Est Sud Ovest Risultano accatastati ed identificati al foglio 74 particella 750 sub 10, cat. C/2, classe 1, consistenza 89,00, rendita 234,42, superficie catastale mq 105,00 . Comune Montalto Uffugo (CS) indirizzo località Salerno. Diritto di piena proprietà. Libero.

LOCALE H: Locali di sgombero attualmente liberi e rustici . Non sono presenti impianti ed opere di finitura. – Tutto intorno ai locali vi sono dei balconi – terrazzi anch' essi rustici . I locali sono liberi da tre lati Est Nord Ovest identificati catastalmente al foglio 74 particella 750 sub 11, cat. C/2, classe 1, consistenza 72,00, rendita 189,64, superficie catastale mq 85,00. Comune Montalto Uffugo (CS) indirizzo località Salerno . Diritto di piena proprietà. Libero.

Il prezzo base d'asta del Lotto unico n. 8 -9 è di € 62.135,00 (Euro sessantaduemilacentotrentacinque/00).

L'offerta minima, prezzo base d'asta ribassato di $\frac{1}{4}$, è di Euro 46.601,25 (Euro quarantaseimilaseicentouno/25).

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore a Euro 1.242,7 (Euro milleduecentoquarantadue/70),**

Lotto n. 10 TERRENO SITO IN VIA SALERNI, MONTALTO UFFUGO

Due appezzamenti di terreno edificabile confinante con strada pubblica, facenti parte di lottizzazione ed attualmente liberi con vocazione edificatoria sulla base degli indici riportati nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo.

Nel predetto certificato di destinazione urbanistica si legge che il terreno sito in Località Salerno al foglio di mappa 74 particella 467 e 473 ricade in zona di espansione residenziale C/1 e che per l'edificazione è necessario l'ottenimento dell'autorizzazione regionale in merito al vincolo idrogeologico del R.D. 30.12.1923 n. 3267 art 1 .

Identificazione catastale foglio 74 particella 467, are 6,33, classe 2 e foglio 74 particella 473, are 9,67, classe 3 - diritto di piena proprietà – libero -

Il prezzo base d'asta del Lotto n. 10 è di € 88.145,00 (euro ottantottomilacentoquarantacinque/00)

L'offerta minima, prezzo base d'asta ribassato di $\frac{1}{4}$, è di Euro 66.108,75 (Euro ssessantaseimilacentotto/75).

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore a Euro 1.762,90 (Euro millesettecentosessantadue/90),**

Lotto n. 11 BOX AA SITO IN VIA SALERNI, MONTALTO UFFUGO

Box-garages identificato al foglio 74 particella 750 sub 12, cat. C/6 classe U, consistenza 19 mq, rendita 65,74 - diritto di piena proprietà - Comune Montalto Uffugo (CS) indirizzo località Salerno - Diritto di piena proprietà - occupato.

Il prezzo base d'asta del Lotto n. 11 è di € 8.075,00 (Euro ottomilazerosettantacinque) .

L'offerta minima, prezzo base d'asta ribassato di $\frac{1}{4}$, è di Euro 6.056,25 (Euro seimilazerocinquantasei/25).

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore a Euro 161,50 (Euro centosessantuno/50)**

Lotto n. 12 BOX BB SITO IN VIA SALERNI, MONTALTO UFFUGO

Identificazione Catastale foglio 74 particella 750 sub 13, cat. C/6 classe U, consistenza 20 mq, rendita 69,21 - Comune Montalto Uffugo (CS) indirizzo località Salerno. Diritto di piena proprietà – occupato

Il prezzo base d'asta del Lotto n. 12 è di € 6.863,75 (Euro seimilaottocentosessantare/75) .

L'offerta minima, prezzo base d'asta ribassato di $\frac{1}{4}$, è di Euro 5.147,82 (Euro cinquemilacentoquarantasette/82).

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore a Euro 137,27 (Euro centotrentasette/27)**

Lotto n. 13 BOX CC SITO IN VIA SALERNI, MONTALTO UFFUGO

Identificazione catastale foglio 74 particella 750 sub 14, cat. C/6 classe U, consistenza 19 mq, rendita 65,74 - Comune Montalto Uffugo (CS) indirizzo località Salerni. Diritto di piena proprietà – occupato

Il prezzo base d'asta del Lotto n. 13 è di € 6.863,75 (Euro seimilaottocentosessantatre/75) .

L'offerta minima, prezzo base d'asta ribassato di $\frac{1}{4}$, è di **5.147,82 (Euro cinquemilacentoquaratasette/82).**

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore a Euro 137,27 (Euro centotrentasette/27)**

Lotto n.16 BOX FF SITO IN VIA SALERNI, MONTALTO UFFUGO

Identificazione catastale foglio 74 particella 750 sub 19, cat. C/2 classe 1, consistenza 47 mq, rendita 123,79 - Comune Montalto Uffugo (CS) indirizzo località Salerni. Diritto di piena proprietà – occupato

Il prezzo base d'asta del Lotto n. 16 è di € 16.256,25 (Euro sedicimiladuecentocinquantasei/25).

L'offerta minima, prezzo base d'asta ribassato di $\frac{1}{4}$, è di **Euro 12.192,19 (Euro dodicimilacentonovantadue/19).**

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore a Euro 325,12 (Euro trecentoventicinque/12)**

Lotto n. 18 BOX HH SITO IN VIA SALERNI, MONTALTO UFFUGO

Identificazione catastale foglio 74 particella 750 sub 21, cat. C/6 classe U, consistenza 22 mq, rendita 76,13 - Comune Montalto Uffugo (CS) indirizzo località Salerni - Diritto di piena proprietà.

Il prezzo base d'asta del Lotto n. 18 è di € 7.586,25 (Euro settemilacinquecentoottantasei/25).

L'offerta minima, prezzo base d'asta ribassato di $\frac{1}{4}$, è di **Euro 5.689,69 (Euro cinquemilseicentoottantanove/69).**

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore a Euro 151,72 (Euro centocinquantuno/72)**

Nella c.t.u. è indicato che gli appartamenti ed i box fanno parte di un fabbricato sprovvisto del certificato di agibilità.

Nella certificazione notarile nella parte inerente i gravami sugli immobili pignorati sono indicati tra l'altro : convenzione edilizia trascritta a Cosenza il 27.03.1998 ai n. 6283/5153 a favore del Comune di Montalto Uffugo e convenzione edilizia trascritta a Cosenza il 13.03.1999 ai numeri 5079/3766 a favore del Comune di Montalto Uffugo.

++++++

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 Zucchetti Software Giuridico srl quale gestore della vendita telematica e incaricato della pubblicità ex art.490 co 2 cpc., società iscritta al numero progressivo 1 del registro dei gestori delle vendite telematiche di cui al decreto ministeriale 26 febbraio 2015 n° 32 con il sito internet www.fallcoaste.it,-

Pertanto, le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in “forma cartacea”); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo indicato nel presente avviso, secondo le modalità di seguito meglio descritte. L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle

offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, ubicata all'interno del Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, piano 6°.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili di cui in precedenza, meglio descritti nella perizia di stima indicata, sono posti in vendita **nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, per cui le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuno risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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. 06.06.2001 n.380, purché 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.

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

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet infra indicati.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo prezzo.

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 da professionista delegato presso il suo studio ovvero presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, ubicata all'interno del Palazzo dell'Ufficio del giudice di Pace in Cosenza, piano 6°.

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

Agli effetti della concreta applicazione dell'art.15 Dm 32/2012, si precisa che nei casi di mancato

funzionamento dei servizi informatici del “dominio giustizia” 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

L’offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità “analogica”, dovrà depositare presso lo studio della scrivente sito in Cosenza (CS) alla Via Sabotino 2, **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 sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente) e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né **numero della procedura**, né il bene per cui è stata fatta l’offerta, né l’ora della vendita o altro.

All’offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell’offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato R.G.E.I. n. 209/2017 per un importo pari almeno al 10 per cento 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 giorni, corredata da marca da bollo da Euro 16,00, dovrà contenere:

- a) 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, 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 di 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) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- i) il termine di pagamento del prezzo 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 dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, 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.
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.

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 delle vendite: Zucchetti Software Giuridico srl **IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203**
Beneficiario: Zucchetti Software Giuridico Srl

Si precisa che il bonifico deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta, con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 al seguente link:
http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Il servizio clienti è a Vostra disposizione, dal lunedì al venerdì, con orario 8.30-13.00/13.30-17.30, all'indirizzo email aste@fallco.it o al numero 0444-346211

ULTERIORI INFORMAZIONI SULLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) l'offerta - analogica o telematica - dovrà contenere:
 - a) 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - d) il termine di pagamento del prezzo 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);
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 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 si colleghi al portale (nel caso dell'offerta telematica) o non sia presente (nel caso dell'offerta analogica) nel luogo stabilito 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 degli oneri accessori e delle spese e, quindi, 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 dal 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 dalla 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; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 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 alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla

eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita.

DELIBERAZIONE SULLE 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.
- 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

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 professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista 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 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico 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.;
- b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sul sito internet previsto dal nominato gestore www.fallcoaste.it

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla **Zucchetti Software Giuridico srl**, Gestore della vendita telematica il cui servizio clienti è a Vostra disposizione, dal lunedì al venerdì, con orario 8.30-13.00/13.30-17.30, ed i cui recapiti di assistenza sono: 0444346211 e-mail: aste@fallco.it sito: www.fallcoaste.it

E' possibile reperire informazioni anche dalla Cancelleria del Tribunale ordinario di Cosenza e sul Sito internet del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Per ulteriori informazioni e per visionare gli immobili contattare la professionista Delegata nominata anche Custode Avv. Monica Giardino con studio in Cosenza (CS) Via Sabotino 2 cellulare: 329/3714550; e-mail: avv.monicagiardino@tiscali.it pec: avv.monicagiardino@pec.giuffre.it .

Cosenza, lì 20 Luglio 2026

La professionista delegata
Avv. Monica Giardino