

Professionista Delegato e Custode : Avv. Maria Agovino

Procedura di espropriazione immobiliare nr. 128/2024 R.E.I.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI**ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**Il Professionista delegato, Avv. Maria Agovino, che **ricopre anche il ruolo di custode dei beni:**

- vista l'ordinanza di vendita delegata emessa in data 20.11.2025 con cui la sottoscritta è stata nominata professionista delegata alle vendite;
- visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c. come modificati dal D.L.83/2015 convertito nelle modificazioni nella Legge n.132/2015, nonché il D.M. 32/2015

AVVISA

che il giorno **26 novembre 2026 h. 9.15** presso il proprio studio sito in 87100- Cosenza, Via G. e F. Falcone n. 45, si procederà alla vendita sincrona esclusivamente a **partecipazione telematica**, degli immobili di seguito descritti e che il deposito delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., potrà avvenire entro le 12.00 (dodici) dell'ultimo giorno non festivo che precede la data sopra fissata per la vendita

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di esecuzione forzata sono rappresentati da:

- un fabbricato destinato a civile abitazione con corte esclusiva e magazzini/locali deposito a servizio;
- un capannone destinato a vendita ed esposizione di materiali edili con magazzini annessi;
- un fabbricato adibito ad ufficio e archivio al momento del sopralluogo (ma catastalmente indicato come D/8);
- quattro capannoni destinati a deposito di materiali.

- LOTTO N°1 -**PREZZO BASE ASTA: € 84.008,00 (EURO ottantaquattromila e 8/100)****PREZZO MINIMO: (-25%) € 63.006,03 (EURO sessantatre mila e sei/100)****RILANCIO MINIMO: € 2.000,00**

DESCRIZIONE DEL LOTTO: Comune di Montalto Uffugo (Cs), via Michelangelo Buonarroti -
FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, CON CORTE, COSTITUITO DA N. 2
APPARTAMENTI E N. 3 MAGAZZINI/LOCALI DEPOSITO Foglio n. 7 particella n.363 Sub 1, Sub
2, Sub 3, Sub 4, Sub 6, Sub 7 e Sub 8, CAT A2

Il fabbricato, ad uso residenziale, oggetto di pignoramento è costituito da due appartamenti posti uno al piano terra (Sub 7) e l'altro al primo piano (Sub 8), individuati catastalmente come A/2 (abitazioni di tipo civile). Alla corte di pertinenza del fabbricato che contiene le due unità immobiliari, si accede mediante un cancello in ferro lavorato; al fabbricato, invece, attraverso un portone in legno con particolari in vetro che conduce al

vano scala. Entrambe le u.i. sono utilizzate ad uso residenziale. A servizio del fabbricato risultano annessi piccoli magazzini classificati come categoria C/2 (magazzini e locali deposito).

- **SUB 7- APPARTAMENTO**

L'unità immobiliare posta a piano terra è attualmente individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) al Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 7, cat. A/2, e consiste in un appartamento composto da ampio salone con annessa cucina, soggiorno, camera da letto con piccolo ripostiglio, bagno e corridoio con adiacente locale adibito a cabina armadio. All'appartamento si accede, dal vano scala, mediante un portone in legno con particolari in vetro. L'altezza media del piano terra è pari a 2,50 m. Il soggiorno ed il corridoio presentano aperture che collegano gli ambienti con la corte esterna. OCCUPATO

- **SUB 8 - APPARTAMENTO**

All'unità immobiliare posta al piano primo si accede mediante un portoncino in legno direttamente dal vano scala ed il collegamento è assicurato da una scala interna con gradini in marmo e corrimano in legno; non è presente l'ascensore. L'unità immobiliare posta al piano primo ed attualmente individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) al Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 8, cat. A/2, è costituita da un appartamento composto da soggiorno, cucina con annesso ripostiglio, camera da letto con annesso bagno e cabina armadio, altra camera da letto, altro bagno, corridoio e balcone. L'altezza media del piano primo è pari a 3,00 m. OCCUPATO

- **SUB 1 CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 1, rappresenta un bene comune non censibile; trattasi di corte esterna che risulta in parte pavimentata con mattonelle in cotto e in parte destinata a verde e coltivazione di alberi da frutto- LIBERO

- **SUB 6 -VANO SCALA - BENE COMUNE NON CENSIBILE**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 6, rappresenta un bene comune non censibile; trattasi di vano scala di collegamento dei due piani. LIBERO

- **SUB 2-MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 2, rappresenta un locale deposito con annesso piccolo forno a cui si accede mediante un portoncino in alluminio e vetro. La struttura in elevazione è in muratura, il solaio è di tipo misto in cemento armato e laterizi mentre la copertura è realizzata con tegole di tipo Wierer. Le pareti sono rivestite interamente con mattonelle, il soffitto è intonacato e tinteggiato, mentre il pavimento è in ceramica. E' presente impianto elettrico. Al momento del sopralluogo erano evidenti macchie di umidità causate da infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto. LIBERO

- **SUB 3-MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 3, rappresenta un locale deposito a cui si accede mediante porta in legno. La struttura in elevazione è in muratura, il solaio è di tipo misto in cemento armato e laterizi mentre la copertura è realizzata con tegole di tipo Wierer. Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, mentre il pavimento è in ceramica. E' presente impianto elettrico. LIBERO

- **SUB 4-MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO - CAT C/2**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.363 Sub 4, rappresenta un locale deposito adibito a lavanderia a cui si accede mediante porta in ferro. la struttura in elevazione è in muratura, il solaio è di tipo misto in cemento armato e laterizi, mentre la copertura è realizzata con tegole di tipo Wierer. Le pareti sono rivestite con mattonelle ed il soffitto è intonacato e tinteggiato, mentre il pavimento è in ceramica (Cifr. All.26).

E' presente impianto elettrico. Al momento del sopralluogo il soffitto e le pareti presentavano evidenti macchie di umidità. LIBERO

- LOTTO N°2 -

PREZZO BASE ASTA: € 66.205,60 (EURO sessantaseimiladuecentocinque/60)

PREZZO MINIMO: (-25%) € 49.654,20 (Euro quarantanovemilaseicentocinquantaquattro/20)

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

**DESCRIZIONE DEL LOTTO: Comune di Montalto Uffugo (Cs), via Michelangelo Buonarroti-
CAPANNONE CON ANNESSA CORTE E N. 2 MAGAZZINI/LOCALI DEPOSITO, Foglio N. 7
Particella N. 179 Sub 7, Sub 9, Sub 10, Sub 11**

- **SUB 7- PART. N 179 CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.179 Sub 7, rappresenta un bene comune non censibile; trattasi di corte esterna a servizio dei beni e utilizzata in parte come parcheggi e spazi di manovra ed in parte come strada di accesso agli stessi. Questa corte viene usata anche come strada di unico accesso ad altra proprietà confinante, ma non sottoposta a pignoramento. LIBERO

- **SUB 9-PART. 179-CAPANNONE (SALA ESPOSIZIONE) -CAT D/8**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.179 Sub 9, catastalmente è identificata come D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazioni diverse senza radicali trasformazioni) e al momento del sopralluogo era adibita ad attività commerciale. L'immobile si sviluppa sul solo piano terra ed è costituito da sala esposizione di materiali edili, suddivisa in tre ambienti collegati tra loro da due gradini, ufficio e piccolo bagno con relativo antibagno. La struttura in elevazione del corpo di fabbrica è in cemento armato, mentre la copertura è realizzata con capriate metalliche e manto in lamiera. Si rileva che parte della copertura è costituita da manto in lastre di fibrocemento (eternit) con sovrapposizione di lamiera metallica grecata colorata. All'unità immobiliare si accede direttamente dalla corte comune mediante una porta in alluminio e vetro. I pavimenti sono in ceramica, le pareti risultano intonacate e tinteggiate e gli ambienti interni presentano controsoffittatura in cartongesso. Bagno e antibagno risultano rivestiti con piastrelle di ceramica. Le porte interne del bagno e dell'ufficio sono realizzate in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e igienico – sanitario e climatizzatori, mentre allo smaltimento dei liquami si provvede mediante fossa biologica. Al momento del sopralluogo versava in buone condizioni di conservazione e manutenzione. LIBERO

- **SUB 10, PART. 179-MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO - CAT C/2**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.179 Sub 10, catastalmente è identificata come C/2 (magazzini e locali deposito). Ad essa si accede mediante una porta in legno direttamente da uno degli ambienti della sala di esposizione (sub 9). L'u.i. si sviluppa sul solo piano terra ed è costituita da magazzino e piccolo ufficio.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti risultano intonacate e tinteggiate e gli ambienti interni presentano controsoffittatura e separatori in cartongesso. La porta dell'ufficio è in legno, mentre la finestra è in alluminio e vetro. L'immobile è dotato di impianto elettrico. LIBERO

• **SUB 11- PART. 179 -MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO - CAT C/2**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.179 Sub 11, catastalmente è identificata come C/2 (magazzini e locali deposito). Ad essa si accede mediante una porta in legno. L'u.i. si sviluppa sul solo piano terra e, al momento del sopralluogo, era adibita a deposito attrezzi e risultava allo stato rustico sia per quanto riguarda il pavimento che le pareti. La copertura è realizzata in lamiera fissata su sottostanti travi in ferro. L'u.i. è dotata di impianto elettrico. LIBERO

- LOTTO N°3 -

PREZZO BASE ASTA: € 140.586,40 (euro centoquarantamilacinquecentottantasei/40)

PREZZO MINIMO: (-25%)€ 105.439,80 (euro centocinquemilaquattrocentotrentanove/80)

RILANCIO MINIMO:€ 2.000,00

**DESCRIZIONE DEL LOTTO: Comune di Montalto Uffugo (Cs), via Michelangelo Buonarroti
CAPANNONE E LASTRICO SOLARE - Foglio n. 7 particella n.1451, Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub**

5

• **SUB 1- part. n.1451-CAPANNONE - CAT D/7**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.1451 Sub 1, catastalmente è identificata come D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) e al momento del sopralluogo era adibita a ricovero di materiale edile. Trattasi di un fabbricato alto circa 7 m con struttura portante in c.a.p. costituita da elementi prefabbricati (pilastri e travi). La copertura è in lamiera su sottostante orditura in c.a.p. Sulla copertura è stato installato impianto fotovoltaico. Il pavimento è realizzato in cemento industriale. Al momento del sopralluogo, l'immobile presentava numerose scaffalature in legno e ferro utilizzate per deposito di materiale edile e, ad un'altezza di circa 5 m, è stato realizzato un solaio intermedio in tavolato di legno rimovibile e non accessibile. Perimetralmente non presenta murature ma è stata realizzata una chiusura in parte con lastre in plastica di spessore sottile, in parte in legno ed in parte risulta aperta. Non è presente nessun impianto tecnologico. LIBERO

• **SUB 2, SUB 3, SUB 4, SUB 5- part. n.1451- LASTRICO SOLARE - CAT F/5**

Le u.i. individuate al Foglio n.7 p.lla n.1451 Sub 2, Sub 3, Sub 4 e Sub 5 catastalmente sono identificate come F/5 (lastrico solare) e al momento del sopralluogo risultavano inaccessibili.

Dalla documentazione esaminata risulta che su tali Sub è stato installato impianto fotovoltaico. LIBERO

- LOTTO N°4 -

PREZZO BASE ASTA: € 159.365,60 (euro centocinquantanovemilatrecentosessantacinque/60)

PREZZO MINIMO: (-25%) € 119.524,20 (euro centodiciannovemilacinquestoventiquattro/20)

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

DESCRIZIONE DEL LOTTO: Comune di Montalto Uffugo (Cs), via Michelangelo Buonarroti –

N. 3 CAPANNONI, NEGOZIO E MAGAZZINO/LOCALE FOTOVOLTAICO Foglio n. 7 particella n.1452 Sub 2 e Sub 3, foglio n. 7 particella n.1453 Sub 1, foglio n. 7 particella n.1454 Sub 1, foglio n. 7 particella n.1455 Sub 1.

- **SUB 2- PART. N.1452-NEGOZIO/BOTTEGA-CAT C/1**

Unità immobiliare posta a piano terra adibita a deposito materiali costituita da quattro ambienti con scaffalature metalliche collegati tra loro da aperture prive di infissi, un ufficio ed un wc con relativo antibagno. I pavimenti sono in ceramica, il soffitto e le pareti risultano intonacate e tinteggiate; la porta interna dell'ufficio è in legno e vetro, mentre quella del bagno è in legno L'u.i. è dotata di impianto elettrico, impianto idrico e igienico – sanitario, mentre allo smaltimento dei liquami si provvede mediante fossa biologica. LIBERO

- **SUB 3- PART- N.1452-MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO - CAT C/2**

Unità immobiliare posta a piano prima adibita a locale deposito materiali e costituita da un unico ambiente con scaffalature metalliche. LIBERO

- **SUB 1- PART. N.1453 IMMOBILI -**

L'u.i. individuata al Foglio n.7 p.lla n.1453 Sub 1, catastalmente è identificata come D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazioni diverse senza radicali trasformazioni) e al momento del sopralluogo era in parte vuota e in parte adibita a deposito. L'immobile si sviluppa sul solo piano terra e ad esso si accede direttamente dalla corte esterna mediante due ingressi costituiti da porte in pvc e vetro con chiusura esterna in materiale metallico. LIBERO

- **SUB 1PART. N.1454 , Cat. D8- CAPANNONE**

L'u.i. catastalmente è identificata come D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazioni diverse senza radicali trasformazioni). L'immobile si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo. All'unità immobiliare si accede direttamente dalla corte comune mediante una porta in alluminio e vetro. Al momento del sopralluogo il piano terra era adibito ad ufficio, mentre il piano primo ad archivio/deposito. I due livelli sono collegati da una scala interna rivestita con mattonelle, ma priva di corrimano. Il piano terra è suddiviso in tre locali: un ingresso e due uffici. Presenta porta di collegamento con il Sub 2 della particella 1452. Il piano primo è costituito da un unico ambiente adibito ad archivio/locale deposito. L'immobile è dotato di impianto elettrico e nell'ufficio a sinistra rispetto all'ingresso del piano terra è presente un climatizzatore.

L'u.i. non presenta servizi igienici e al momento del sopralluogo versava in buone condizioni di conservazione e manutenzione. LIBERO

- **SUB 1 PARTICELLA N.1455**

Unità immobiliare catastalmente identificata come D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazioni diverse senza radicali trasformazioni) inutilizzata.

L'immobile si sviluppa sul solo piano terra e ad esso si accede direttamente dalla corte esterna mediante due ingressi costituiti da porte in alluminio e vetro con porta scorrevole esterna in materiale metallico.

La struttura in elevazione del corpo di fabbrica è in travi e pilastri metallici, mentre la copertura è realizzata con capriate in ferro e manto in lastre di fibrocemento (eternit).

Gli immobili risultano essere in parte occupati dai debitori e sono ubicati in una zona in cui sono presenti numerosi servizi (scuole, farmacia, negozi al dettaglio, ristoranti, bar, supermercati), infrastrutture primarie (strade, rete idrica, illuminazione pubblica) e infrastrutture secondarie (asili nido, scuole, chiese).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella **relazione dell'esperto estimatore**, pubblicata sul sito www.garavirtuale.it e sui siti infra indicati, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni ed anche in merito alla destinazione urbanistica, nonché alle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. n° 380/2011 e dell'art. 40, comma 6, della Legge n°47/1985 e succ. integrazioni e modificazioni.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno **esclusivamente nella modalità telematica** per il tramite di **GRUPPO EDICOM SPA** quale gestore della vendita telematica e della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del tribunale e scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it, - PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017 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 esclusivamente sia in via telematica, partecipando alle operazioni di vendita con la medesima modalità; Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n° 32 artt. 12 e seguenti e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito dall'avviso di vendita. Il Professionista delegato, referente della procedura, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita prenderà atto delle offerte presentate telematicamente e presenzierà all'eventuale gara tra gli offerenti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si precisa che:

-L'immobile, meglio descritto nella perizia di stima indicata, è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e 40 sesto comma Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni) 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 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) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che 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 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. 06.06.2011 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si evidenzia che :

- a) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- b) Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali e le spese di trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. In relazione a quanto può evincersi dall'elaborato peritale , non è presente l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio.
- c) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- d) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unicamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet infra analiticamente indicati.

Informazioni sul regime fiscale a cui è soggetta la vendita:

le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta – effettuando fin da ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima delle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

Si avverte che :

gli oneri tributari 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 dallo stesso aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, *tranne il debitore*, è ammesso a presentare offerta telematica 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. 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 32/2015, 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

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

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.

L'offerta dovrà essere trasmessa 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 siano 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"

L'offerente dovrà, ai sensi dell'artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo € 16,00.

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) 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, e' 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 e' 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 Dm 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

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) l'offerta 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;
- 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) prestazione della cauzione e ammontare della stessa, comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto e che deve essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, almeno 5 giorni prima della data di apertura della gara, sul conto corrente del gestore **GRUPPO EDICOM SPA** alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT02A 03268 12000 05291 40157 70 – BANCA SELLA.**
- e) 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);
- f) 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 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 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 (a titolo di saldo del prezzo) 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;

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 opera 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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici 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 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 (che sarà il termine perentorio), 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 12 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.
- 6) Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiararla residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.
- 7) Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seg. 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 presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo di seguito indicato.

- 8) L'aggiudicatario che non presenti, entro il termine fissato per il versamento del prezzo, la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4 c.p.c. (dichiarazione antireciclaggio), subisce la decadenza con perdita della cauzione, analogamente a quanto accade nel caso di omesso versamento del saldo prezzo.
- 9) Si avvisano gli offerenti che il D.Lgs. 164/2024 (Correttivo Riforma Cartabia), il legislatore ha introdotto una disciplina espressa in merito alla **mancata produzione della dichiarazione antiriciclaggio**. Il nuovo assetto normativo, modificando l'art. 587 c.p.c., ha stabilito che l'aggiudicatario che non presenti, entro il termine fissato, la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., subisce la decadenza con perdita della cauzione, analogamente a quanto accade nel caso di omesso versamento del saldo prezzo.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

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.;
- 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., sui siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato alla vendita, contattabile presso il suo studio sito Cosenza (CS)- Via G.e F. Falcone n. 45- Tel. 335-5388666 - (pec: avvmariaagovino@pec.giuffre.it ; mail mariellaagovino@gmail.com) nei giorni ed orari di ufficio e dal *Gestore della vendita telematica GRUPPO EDICOM SPA, Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.*, Assistenza Vendite Telematiche tel. 041 8622235.

Cosenza, 17.07.2026

Il delegato alla vendita

Avv. Maria Agovino

