

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 173/2022 R.G.E.

G.E. dott.ssa Gioia Assunta

Custode giudiziario avv. Annalisa Perna

Professionista delegato avv. Annalisa Perna

Il sottoscritto avv. Annalisa Perna, Professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 173/2022 RGE;

- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, emessa dal G.E. dott. Sicilia Giuseppe in data 18.12.2023, alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569 c. 4 c.p.c., applicabile ai sensi dell'art. 4 c. 5 D.L. 59/2016 conv. in L. 119/2016 che prevede la vendita sincrona mista mediante la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico;

- visto il provvedimento del G.E. dott.ssa Gioia Assunta del 02.07.2025;

- visti gli artt. 567, 569 e 591 c.p.c.

AVVISA

Che, il giorno 28.11.2025 alle ore 9:45 presso la sala d'aste sita in Cosenza alla Via Antonio Guarasci, piano VI, stanza 1, è fissata la vendita senza incanto con modalità sincrona mista ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 cpc e dell'art. 22 DM n. 32/2015 dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 1**Unità immobiliare posta al piano S1-1°-2° con corte esclusiva**

DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI: Unità immobiliare, facente parte di un più ampio fabbricato bifamiliare sito nel comune di Marano Marchesato (Cs) alla via G. Mazzini n. 7, composta da Abitazione (cat A2) al piano 1°, porzione di piano seminterrato allo stato rustico adibito a legnaia indivisa da altra particella non oggetto di pignoramento, un piano secondo/sottotetto praticabile ma non abitabile collegato al piano primo da scala interna e di corte esclusiva come di seguito dettagliato:

- Porzione di piano seminterrato allo stato rustico (catastalmente cantina legnaia), indiviso da altra particella non oggetto di pignoramento, di mq 25,00 netti circa
- Piano primo (appartamento) accessibile da scala esterna composto da ingresso/corridoio di mq. 6,40 circa, da vano cucina di mq 18,40 circa, da vano soggiorno di mq 21,90 circa, da vano corridoio di mq. 11,70 circa, da numero 3 vani letto rispettivamente di mq. 19,10, mq. 16,70 e mq. 11,70, numero 2 vani bagno di mq. 5,00 e mq. 6,00, due balconi a sbalzo di mq. 35,80 e di mq. 11,60 circa.
- Piano secondo/sottotetto praticabile ma non abitabile composto da un ampio vano di mq. 46,40 circa con altezza massima al colmo di metri 2,45 e ai lati di metri 1,50 circa e 1,30 circa, un locale bagno di mq. 4,20 circa e due vani ripostiglio di altezza media entrambi di 0,80 metri per un'estensione totale di quest'ultimi di mq. 52,00 circa;
- Corte esclusiva di mq 410,00 circa in parte pavimentata con cemento in parte adibita ad orto.

CATASTO FABBRICATI: Comune di Marano Marchesato (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 493, subalterno 8, Cat A/2, classe 1, Consistenza 9.5 vani, Rendita 588,76, Via G. Mazzini n. 7, piano S1-1-2. Proprietà 1000/1000 xxxxxxxxxxxx

Stato dell'immobile: occupato dal debitore.

PREZZO BASE D'ASTA: € 70.848,00**Prezzo minimo dell'offerta ammessa: € 53.136,00 (75% del prezzo di base d'asta).****Rilanci minimi in caso di più offerte (gara): € 1.416,96 (2% prezzo base d'asta)**

LOTTO 2:**Unità immobiliare posta al piano S1-T° con corte esclusiva**

DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI: Unità immobiliare, facente parte di un più ampio fabbricato bifamiliare sito nel comune di Marano Marchesato (Cs) alla via G. Mazzini n. 7, composta da Abitazione (cat A2) al piano Terra/rialzato e locale seminterrato, catastalmente parte legnaia e parte garage, indivisi, e corte esclusiva come di seguito dettagliato:

- Porzione piano seminterrato (catastalmente cantina legnaia annessa all'appartamento) composto tre vani di mq 9,00 e 4.20 netti circa e un bagno di mq. 2.80
- Piano Terra/rialzato (appartamento) accessibile da scala esterna composto da un locale ingresso/corridoio di mq. 19,00 circa, da vano cucina di mq 21,00 circa, da vano soggiorno di mq 30,00 circa, da numero 3 vani letto rispettivamente di mq. 19,40, mq. 12,40 e mq. 12,50, numero 2 vani bagno di mq. 8.30 e mq. 6.00, un ripostiglio di mq. 2,90 circa, un balcone a sbalzo di mq. 10,50 e un patio rialzato di mq. 17,00 circa a servizio di un vano cucina e dell'ingresso.
- Corte ad uso esclusivo di mq 500,00 circa in parte pavimentata con lastre irregolari in porfido e in parte con battuto di cemento
- Porzione Piano seminterrato (catastalmente garage/box con identificativo catastale autonomo) adibito a tavernetta composto da un unico vano di mq 54,00 netti circa con scala interna che comunica con l'appartamento posto al piano terra/rialzato

CATASTO FABBRICATIAppartamento a piano Terra/rialzato, porzione piano seminterrato (legnaia/cantina) e corte

Comune di Marano Marchesato (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 493, subalterno 7, Cat A/2, classe 1, Consistenza 8 vani, Rendita 495,80, Via G. Mazzini n. 7, piano S1-T. In ditta xxxxxxxxxxxx Proprietà 1000/1000.

Porzione di Piano seminterrato (catastalmente garage/box)

Comune di Marano Marchesato (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 493, subalterno 1, Cat C/6, classe 4, Consistenza 19 mq, Rendita 88,57, Contrada Malvitani snc piano S1. In ditta xxxxxxxxxxxx Proprietà 1000/1000

Stato dell'immobile: occupato dal debitore.

PREZZO BASE D'ASTA: € 76.032,00

Prezzo minimo dell'offerta ammessa: € 57.024,00 (75% del prezzo di base d'asta).

Rilanci minimi in caso di più offerte (gara): € 1.520,64 (2% prezzo base d'asta)

Per una consultazione più dettagliata dei beni oggetto di vendita e con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita (situazione di fatto e di diritto, regolarità urbanistica, difformità catastali etc.) si rinvia alla relazione di consulenza tecnica-estimativa a firma dell'Arch. Francesco Fortino allegata in atti precisando che, la medesima, deve comunque essere consultata dall'offerente. L'elaborato peritale, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita saranno visibili nella scheda dei lotti di vendita pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

1. 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 del gruppo Edicom SpA quale gestore della vendita telematica, 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 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 sotto indicato, 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'aste sita in Via Antonio Guarasci, piano VI presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

2. Le offerte, in ogni caso, dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito dal presente avviso di vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che si intende qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si rinvia agli accertamenti operati dall'esperto nella relazione che dovrà essere consultata dagli interessati (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (giusta perizia redatta dallo stimatore) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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

B. Per ciascun lotto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

C. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato. Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta – effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento - imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario 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, cedono, in ogni caso, a carico dell'aggiudicatario.

D. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge che il delegato quantificherà e comunicherà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata insieme all'IBAN del c/c su cui effettuare il bonifico e che, nel caso in cui non dovessero risultare sufficienti, saranno integrate su richiesta del delegato e corrisposte dall'aggiudicatario entro 15 giorni a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che, quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

E. Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario con spese a carico della procedura.

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

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

I. Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., chiunque, 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.

L. Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 cpc e segg., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato anche in collaborazione con il Gestore della vendita telematica.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerente che intenda presentare offerta d'acquisto in forma telematica dovrà:

-compilare l'offerta telematica tramite il *Modulo Web Offerta Telematica* messo a disposizione dal Ministero raggiungibile dai seguenti siti internet: www.garavirtuale.it; <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, ed inviarla via pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12.00 del giorno precedente fissato per l'asta. A tal fine, gli interessati potranno consultare il "Manuale utente per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica" all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" ovvero visionare il video-tutorial per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica, consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> effettuando il seguente percorso: Homepage > Tutorial > Compilazione offerta telematica.

- ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (PEC-ID) che può essere richiesta al gestore della vendita telematica "Gruppo Edicom SpA" direttamente tramite il sito 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 anche se priva dei requisiti della "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, lo si ribadisce, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

Ai sensi dell'art. 571 cpc 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 cpc. L'offerente, può avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

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 formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Le offerte d'acquisto sono irrevocabili e andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e segg. del Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26.02.2015 di seguito riportate.

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 professionista delegato;
- 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 (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni)
- i) l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto);
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico) 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 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1 lettere b), c), d), e), f) e g) nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art. 13 comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3.

Se 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.

Si precisa, inoltre, che l'offerente che intenda presentare offerta d'acquisto in forma telematica dovrà:

- allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici

<http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale;

- allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta formulata da più persone, all'offerta, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015; - trattarsi esclusivamente - ai sensi dell'art. 571 c.p.c. - di uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Inoltre, si fa presente agli offerenti con modalità telematiche:

- che, le offerte devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett. n) del presente avviso.

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.

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.

Versamento della cauzione: se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la **cauzione** (pari al 10% del prezzo offerto) deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Gruppo Edicom S.p.a. alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A 03268 12000 05291 4015770 c/o Banca Sella; il bonifico dovrà essere unico ed effettuato a cura dell'offerente esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica entro il giorno precedente a quello fissato per la tenuta delle operazioni di vendita per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; per ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

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 saranno rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è sempre 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 oppure, rivolgersi al gestore della vendita telematica Edicom SpA ai recapiti di seguito riportati.

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

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

sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923;

sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it; www.astemobili.it; www.doauction.com

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica" (cartacea), dovrà depositare presso lo studio sito in Rende (CS) alla Via Kennedy n. 59 – Compl. Metropolis (c/o lo Studio Legale dell'Avv. Giuliana Tenuta) 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 dichiarazione in busta chiusa (contenente l'offerta d'acquisto in regola con il bollo da € 16,00) sulla quale il delegato provvederà ad annotare - previa sua identificazione - il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) il nome del professionista delegato, la data, l'ora del deposito 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 alla procedura esecutiva seguito dal cognome del professionista delegato ("Proc.esecutiva n... RGEI -PERNA") per un importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta di acquisto - irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque, per almeno 120 giorni - corredata da marca da bollo da € 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 tal caso, andrà allegata anche la copia autentica dell'autorizzazione).

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; in caso di offerta presentata a mezzo di procuratore legale (avvocato), si dovrà allegare l'originale della procura speciale o la copia autentica della procura generale;

- 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) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al valore d'asta purché nei limiti di un quarto (1/4) per come indicato nel presente avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà superare il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto).
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale ove è iscritta la procedura; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essere effettuate in Cancelleria.

INDICAZIONI OPERATIVE

La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda dei/lotti/o di vendita pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, sui siti internet www.astalegale.net, www.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it e, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito www.tribunalecosenza.giustizia.it

APERTURA DELLE BUSTE - DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA FRA GLI OFFERENTI

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso le sale d'asta site in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza e all'interno del Tribunale avanti al professionista delegato e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.

In particolare:

- a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte dal professionista delegato che ne controllerà la regolarità alla presenza degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma 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 mediante lo schermo presente in aula;

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

Saranno dichiarate **inammissibili**: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al 75% del prezzo base come sopra indicato salvo quanto al punto sub l); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

In caso di offerta unica:

Qualora in un qualsiasi esperimento di vendita sia stata presentata **un'unica offerta** criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base, essa sarà 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, il Delegato inviterà tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Pertanto, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo 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 sopra determinato.

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

Se la gara **non può avere luogo** per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento del saldo.

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

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

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co. cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

In altri termini:

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

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile a norma dell'art. 588 c.p.c., 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.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal gestore della vendita agli offerenti telematici che non si siano resi aggiudicatari, previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Analogamente, il professionista delegato restituirà immediatamente gli assegni circolari versati dagli offerenti analogici che non si siano resi aggiudicatari.

In caso di aggiudicazione da parte di un offerente telematico, il gestore effettuerà il bonifico relativo alla cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura previo necessario impulso del professionista delegato che segnalerà l'IBAN del conto della procedura, tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica.

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 comunque non inferiore al termine minimo di 90 giorni, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

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.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

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

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.

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.

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. 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 delegato, successivamente all'aggiudicazione.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. La vendita sincrona mista potrà essere sospesa solo previo

provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e se il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

-Che, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., le richieste di visita agli immobili dovranno essere rivolte al Custode giudiziario, avv. Annalisa Perna, e con questi concordate telefonicamente al recapito mobile 339.8717984 ovvero, via e mail, al seguente indirizzo di posta elettronica annalisaperna@yahoo.it

-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 necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite la apposita funzione presente sul sito del gestore 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. Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore www.garavirtuale.it nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni potranno essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Del presente avviso di vendita ne sarà 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 anche essere forniti dal Professionista delegato con studio in Rende (CS) alla C/da Santa Chiara n. 40 con recapito mobile 339.8717984
Cosenza, 22.07.2025

Il Professionista delegato

avv. Annalisa Perna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®