TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione I Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 201/2011 RG.E.I. (a cui è riunita la proc. n. 162/2012 R.G.E.I.) promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa Soc. Coop. a r.l. in Amministrazione Straordinaria

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto **Avv. Stefano Gottuso**, con Studio in Cosenza a Piazza Gullo n. 43, telefono 0984-481345, nominato quale custode giudiziario dell'immobile pignorato ed incaricato del compimento delle operazioni di vendita in sostituzione del precedente custode/delegato nella procedura esecutiva in epigrafe con decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Assunta Gioia, in data 27.10.2023, ex art. 591 bis c.p.c. per lo svolgimento della vendita con modalità sincrona mista di cui alle ordinanze del 10.06.2022 e del 19.11.2025,

RENDE NOTO

che il **giorno 18 febbraio 2027 alle ore 10:30**, nella **sala d'asta telematica messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza alla via Antonio Guarasci, piano 6°, stanza n. 1**, avrà luogo la deliberazione sulle offerte d'acquisto e la gara tra gli offerenti per la vendita dei beni immobili pignorati, ex artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO 1, prezzo base Euro 32.963,77.

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Marano Principato (CS) alla Via Persano Lento, identificato catastalmente al foglio di mappa 4 particella 737 subalterno 9, categoria catastale A/2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 411,87.
Stato dell'immobile: occupato dal debitore esecutato
Prezzo minimo per le offerte: €. 24.722,83
Rilanci minimi in caso di gara: €. 1.000,00

LOTTO 2, prezzo base Euro 1.127,53.

Posto auto scoperto, non definito fisicamente, sito nel Comune di Marano Principato (CS) alla Via Persano Lento, su una porzione di area condominiale non pavimentata, a cui si accede tramite un cancello scorrevole dalla strada principale di collegamento al limite territoriale con il limitrofo Comune di Marano Marchesato, identificato catastalmente al foglio di mappa 4 particella

409 subalterno 16, categoria catastale C/7, consistenza 10 mq., rendita Euro 5,68.
Stato dell'immobile: occupato da terzi soggetti come posto auto
Prezzo minimo per le offerte: €. 845,65
Rilanci minimi in caso di gara: €. 100,00

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita del compendio immobiliare pignorato si svolgerà innanzi al sottoscritto professionista delegato con **modalità sincrona mista**, ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015 e dell'art. 570 e segg. c.p.c., per il tramite della società Gruppo Edicom Spa (già Edicom Finance Srl), quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 e segg. del D.M. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it – PDG d'iscrizione n. 3 del 04.08.2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.
Le offerte di 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 formuleranno l'offerta o la domanda con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che formuleranno l'offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparendo davanti al sottoscritto professionista delegato nella sala d'asta sopra indicata.
L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula e sia quelli virtuali collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo presso la sala d'asta telematica sopra indicata. Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche), prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte.
Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3 del DM 32/15, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi davanti al professionista delegato saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica, Gruppo Edicom Spa, e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consentirà la visione delle operazioni agli offerenti presenti in aula ed a quelli connessi alla piattaforma stessa.
Saranno dichiarate inammissibili le offerte telematiche ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12.00 del giorno precedente a quello dell'asta, le offerte inferiori al 75% del prezzo base sopra indicato, le offerte non accompagnate da cauzione prestata.
Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: **rilancio minimo** di €. 1.000,00 per il lotto 1) e di €. 100,00 per il lotto 2). Allorché siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori

rilanci la gara sarà dichiarata chiusa e l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
I rilanci effettuati in via telematica saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che parteciperanno personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.
Il termine di 180 secondi per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal sottoscritto professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.
In caso di unica offerta:
- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base indicato nel presente avviso si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente.
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.
In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che 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, l'immobile sarà aggiudicato a chi abbia presentato l'offerta per primo. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. e non si farà luogo all'aggiudicazione. Dopo l'apertura delle buste sarà dato avviso agli offerenti dell'istanza di assegnazione, se presente.
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: 1) entità del prezzo offerto; 2) forme, modi e tempi del pagamento del saldo; 3) ammontare delle cauzioni prestate; 4) data presentazione offerta.
Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti non ammessi per legge, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.
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 dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio ovvero presso la sala d'asta sita in Cosenza a Via Antonio Guarasci, piano VI, Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace.

La vendita verrà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui il predetto immobile si trova, come descritta nella relazione di stima predisposta dal **Consulente Tecnico d'Ufficio**, Ing. Marco Carbone, depositata nella Cancelleria del Tribunale nel fascicolo della procedura esecutiva, che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso e per intero richiamata e trascritta, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili oggetto di vendita, e di cui gli offerenti hanno l'onere di prendere preliminare visione ovvero di effettuare preliminari ricerche in merito.
Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal C.T.U.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, eventuali spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in consulenza, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Gli immobili vengono venduti liberi 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 gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge ex DM 227/2015.
Qualora dopo l'aggiudicazione l'immobile sia occupato dal debitore esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.
L'elaborato peritale, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, che l'offerente ha l'onere di esaminare prima della presentazione

dell'offerta, saranno disponibili per la consultazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet più avanti indicati.

OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO (BUSTA CHIUSA)

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in forma cartacea dovrà depositare presso lo Studio dello scrivente professionista delegato, sito in Cosenza a Piazza Gullo n. 43, entro le ore 12.00 del giorno che precede quello fissato per la gara, una busta chiusa all'esterno della quale sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita, contenente:
a) offerta di acquisto in bollo, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno centoventi giorni;
b) assegno circolare non trasferibile intestato a "**Trib. CS – Proc. Esec. n. 201/2011 R.G.E.I.**" di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;
c) fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero (se persona fisica) ovvero certificato del registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza (se società o persona giuridica), nonché fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; se trattasi di cittadino di uno Stato non facente parte della Comunità Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza o permesso o carta di soggiorno.
L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:
- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico); in caso di società o persona giuridica, denominazione, sede legale, partita iva o codice fiscale, domicilio, recapito telefonico. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; nell'ipotesi di persona coniugata, dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- il regime fiscale e le eventuali agevolazioni fiscali spettanti ed espressamente richieste in caso di acquisto.
L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Cosenza, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente.

2. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite e nella misura sopra indicata. Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base sopra specificato. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del saldo del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

3. All'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

4. L'aggiudicatario dovrà depositare, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. CS – Proc. Esec. n. 201/2011 R.G.E.I.", presso lo Studio del professionista delegato, il residuo prezzo, gli oneri fiscali, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche); gli importi dovuti saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato entro 15 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato (in mancanza di comunicazione da parte del delegato dovrà essere versato il 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese presumibili di trasferimento); il termine massimo per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa e poi al residuo prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario potrà versare le somme surriferite relative al saldo-prezzo ed alle spese di trasferimento nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, anche tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie: Iban **IT11V0303216201010000923500**.

5. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al professionista delegato.

Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al sottoscritto professionista delegato e custode giudiziario.

6. Si applica anche a questa forma di vendita la disposizione dell'art. 583 c.p.c.

7. In caso d'inadempimento, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e quest'ultimo perderà la somma versata a titolo di cauzione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

OFFERTA IN VIA TELEMATICA

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e seguenti del **Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015**, che di seguito si riportano.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Gruppo Edicom Spa (già Edicom Finance Srl) 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, quando è sottoscritta con firma digitale, l'offerta può essere trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.
Ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul Portale delle Vendite Pubbliche o tramite il Portale del gestore Gruppo Edicom nella scheda di dettaglio del lotto d'interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustizia.cert.it entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.
L'offerente, per l'invio dell'offerta telematica, potrà avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta telematica e dei documenti allegati.

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di

cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta.

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica.

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Art. 16. Avviso di connessione.

1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o).

2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l'accesso al proprio portale.

Art. 17. Verifiche del gestore per le operazioni di vendita.

1. Alle operazioni di vendita possono partecipare gli offerenti. L'identificazione dei partecipanti ha luogo mediante le credenziali di cui all'articolo 16, comma 2.

2. Il gestore verifica che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale è stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di cui all'articolo 13, comma 2, nonché l'effettivo versamento della cauzione. Dell'esito di tali verifiche il gestore informa immediatamente il giudice o il referente della procedura.

Art. 18. Ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita.

1. In sede di incanto o di deliberazione sull'offerta, a norma dell'articolo 572 del codice di procedura civile, il giudice o il referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte dà inizio alle operazioni di vendita.

Art. 19. Obblighi del gestore per le operazioni di vendita.

1. Il gestore della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

2. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti, al giudice o al referente della procedura; allo stesso modo si procede per ogni determinazione di questi ultimi.

L'offerente dovrà presentare entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente i dati di cui agli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015.

Nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, l'offerente dovrà allegare, 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 del D.M. 32/2015.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la **cauzione** dovrà essere versata mediante l'accredito della somma, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Gruppo Edicom (già **Edicom Finance**) alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT02A0326812000052914015770** (Banca Sella); **tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto**; per ragioni 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.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del saldo del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione, le spese di trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - dovranno essere versati entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minore tempo indicato nell'offerta mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva ed alle seguenti coordinate bancarie: Iban **IT11V0303216201010000923500**.

Il professionista delegato avvisa che, agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 DM 32/2015, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

In nessun caso saranno sospese o ritardate le operazioni di vendita su invito o richiesta di parte senza previa espressa disposizione in tal senso del Giudice.
Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link: *http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.*
ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE
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 contatti: sede di Venezia-Mestre, tel. 041/5369911, fax 041/5361923; sede di Palermo, tel. 091/7308290 fax 091/6261372; e-mail, venditetelematiche@edicomspa.it; chat online disponibile sui portali, www.garavirtuale.it; www.astemobili.it; www.doauction.com.

DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di avvocato.
Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 cpc, istanza di pagamento anticipato ai sensi dell'art. 41 TUB ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione, il delegato, specificherà all'aggiudicatario che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura dell'ottanta per cento in favore del creditore fondiario, mentre il restante venti per cento sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. E' fatta salva, alla luce di valutazione del delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate Iban dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al delegato nel termine prescritto la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della 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 di centoventi giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il termine indicato nell'offerta se più breve, il Giudice dell'Esecuzione, cui saranno rimessi gli atti a cura del professionista, dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, ex art. 587 c.p.c.
Nell'ipotesi in cui l'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 rilasciata 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 ed i documenti comprovanti i 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 d'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 DM 227/2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

SI AVVISANO GLII INTERESSATI

che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto d'interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendita Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode.

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 del DM n. 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 inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite l'apposita funzione presente sul sito del gestore www.garavirtuale.it all'interno della scheda di dettaglio del lotto d'interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo email 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.

La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza e l'avviso di vendita sono pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche: www.assteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it.

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

PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita viene data pubblica notizia mediante:
- pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'aera pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
- diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudizarie.it, www.canaleaste.it, interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati;
- pubblicazione sui siti del network Edicom www.asteavvisi.it e www.rivistaastegiudiziarie.it iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20.06.2011 e PDG del 08.07.2013 ed interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'app GPSASTE con sistema di geolocalizzazione;
- pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica relativa alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV www.canaleaste.it iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12.03.2012 ed interoperabile con il Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione nazionale sezione dedicata al Tribunale di Cosenza;
- pubblicazione sul tabloid Free Press edizione Calabria sezione dedicata alle aste giudiziarie del Tribunale di Cosenza;
- postal Target indicizzato;
- sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti internet immobiliari privati (ad es. casa.it – subito.it – attico.it – idealista.it – bakeca.it – secondamano.it – e-bay annunci);
- pubblicazione su www.immobiliare.it;
- pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Per ulteriori informazioni contattare la Cancelleria del Tribunale oppure il sottoscritto Custode Giudiziario (recapito telefonico: 0984-481345; e-mail: stefano.gottuso@tiscali.it; studiolegalegottuso@gmail.com; pec.: avvstefanogottuso@pec.giuffre.it)

Cosenza, 3 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Stefano Gottuso