

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario**  
**Avv. Giovanni Luca Esposito**  
**Via Nazionale, 91**  
**87020 – Guardia P.se (CS)**

## **TRIBUNALE DI COSENZA**

### **AVVISO DI VENDITA**

#### **PROCEDURA ESECUTIVA N.83/2022 R.G.E.**

Il professionista delegato Avv. Giovanni Luca Esposito:

visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso, *ex art. 591 bis c.p.c.*, dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Cosenza Dott. Giuseppe Sicilia in data 23.10.2023;

considerato che appare opportuno fissare la vendita coatta del compendio pignorato, come identificato e descritto nella Consulenza Tecnica redatta dall'Arch. Salvatore Caloiero depositata agli atti della procedura, al prezzo indicato nella CTU, corrispondente a quello determinato *ex art. 568, comma 1, c.p.c.*;

ritenuto altresì, che nel caso di specie non ricorrono le condizioni previste dall'art. 591 I comma c.p.c. ai fini della fissazione della vendita con incanto del bene pignorato;

visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

#### **AVVISA**

**Che in data 13 Giugno 2024 alle ore 10.00 e seguenti**, avrà luogo la vendita senza incanto, presso la sala d'aste n. 1 ubicata in Cosenza alla Via Antonio Guarasci, piano VI, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace con le modalità di cui agli artt. 569 e 571 c.p.c., del seguente immobile:

**Lotto Unico:** Piena proprietà di un unità immobiliare, facente parte di un maggiore fabbricato, sita nel Comune di Roggiano (CS) al Viale Olimpico snc.

L'immobile oggetto di vendita è posto al piano terra del fabbricato ed è composto da: un ingresso/soggiorno/pranzo/cucina, un disimpegno di accesso alla zona notte, tre camere da letto e due wc, di cui uno all'interno della camera da letto matrimoniale, il tutto per una superficie catastale pari a mq.146,00 (metri quadrati centoquarantasei/00) circa, oltre il portico in legno della superficie di mq. 73,75 (metri quadrati settantatre/75) circa.

Il maggior immobile, di cui fa parte l'immobile staggito, confina a Nord con p.lla 716 altra ditta, ad Ovest - Est - Sud con corte comune sub 5, salvo altri

#### **Dati catastali:**

La suindicata unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Roggiano (CS) con i seguenti dati catastali:

- Appartamento identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roggiano (CS) al Viale Olimpico, foglio n.35, particella 606, sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 146 mq, Rendita Euro 426,08.

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario**  
**Avv. Giovanni Luca Esposito**  
**Via Nazionale, 91**  
**87020 – Guardia P.se (CS)**

**Certificato di agibilità:** non risulta presente nella Consulenza Tecnica d'Ufficio

**Certificato di Prestazione Energetica:** non è stato redatto;

**Stato di occupazione:** allo stato attuale l'unità immobiliare risulta occupata dalla sorella dell'esecutato e la liberazione avverrà con il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione;

**Prezzo a base d'asta:** Euro 92.900,00 (Euro novantaduemilanovecento/00) prezzo indicato nella CTU, corrispondente a quello determinato ex art. 568, comma 1, c.p.c.;

**Offerta minima:** Euro 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00) pari al 75% del prezzo a base d'asta;

**Offerta minima in aumento in caso di gara:** Euro 1.858,00 (Euro milleottocentocinquantotto/00), pari al 2% del prezzo a base d'asta;

**Regolarità edilizio-urbanistica:**

Dalla Consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Arch. Salvatore Caloiero risulta che il bene oggetto di vendita è stato realizzato in seguito alla richiesta di Concessione Edilizia 2449 del 09.04.1997, in seguito alla quale è stata emessa Concessione Edilizia in Sanatoria da parte del Sindaco p.t. del Comune di Roggiano (CS) in data 10.11.2004 prot. n.4957, in risposta alla domanda presentata da *omissis* in data 30.12.1986 (pratica n.684/86) mirante all'ottenimento della sanatoria della costruzione di un fabbricato a piano terra destinato a garage, ripostiglio e magazzino, come pertinenza di abitazione.

Dalla medesima CTU si evince che, successivamente, è stato realizzato un secondo progetto approvato con Concessione Edilizia n. prot. 4811 Pratica Edilizia n.16/97 consistente nella sopraelevazione, per civile abitazione, dell'originario fabbricato, con chiusura dei locali al piano terra aventi destinazione ripostiglio/garage/locale caldaia.

L'unità immobiliare, da come si evince dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio, presenta una sostanziale variazione progettuale, consistente in un ampio porticato con struttura in legno lamellare della superficie di mq. 73,75 (metri quadrati settantatre/75), ed un portico esterno adibito al riparo dell'ingresso, oltre all'utilizzo del bene per civile abitazione nonostante la sua realizzazione fosse destinata a ripostiglio/garage/locale caldaia, e, ad oggi, non è stata richiesta alcuna autorizzazione per tale variazione.

Pertanto, sulla base delle indicazioni del Consulente Tecnico nominato dal Giudice, occorrerà richiedere un'autorizzazione comunale per cambio destinazione d'uso, ed in tale richiesta andrà prevista la regolarizzazione del porticato esistente.

In questo modo possono essere autorizzati, previa Scia Edilizia in Sanatoria:

- Progetto Sanatoria porticato esterno al piano terra, oltre porticato ingresso con oneri pari ad Euro 450,56.
- Progetto Sanatoria cambio destinazione d'uso dei locali piano terra con oneri pari ad Euro 2.392,81.
- Calcolo oneri pari ad Euro 450,56.
- Pagamento abuso edilizio sanzione pari ad Euro 516,00.
- Diritti di segreteria pari ad Euro 130,00

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario**  
**Avv. Giovanni Luca Esposito**  
**Via Nazionale, 91**  
**87020 – Guardia P.se (CS)**

- Oneri ed attività professionali pari ad Euro 5.000,00

Il tutto per un importo complessivo pari ad Euro 8.489,37 (Euro ottomilaquattrocentottantanove/37). Sul bene pignorato, dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio, non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non risultano vincoli o oneri di natura condominiale, non si rileva inoltre, l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati al suindicato immobile, oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritto, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985), purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Dalla più volte citata documentazione non emergono altri vincoli, i quali, qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente. Dalla medesima documentazione, si rileva, inoltre, che non risultano notizie relativamente a quanto previsto dal D.M. n. 37 del 27.03.2008 e successive modificazioni e/o integrazioni, nonché a quanto previsto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31.05.2010, n. 78 e successive modificazioni e/o integrazioni.

Il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'Arch. Salvatore Caloiero, che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

La relazione è consultabile presso lo studio del professionista delegato, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, ovvero sui siti internet [www.tribunaledicosenza.ite](http://www.tribunaledicosenza.ite) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), nonché, sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso.

Presso lo studio del professionista delegato, la consultazione *de qua* potrà avvenire prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.

In tale luogo, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

**Ora di apertura delle buste ed esame offerte: giorno 13 Giugno 2024 alle ore 10.00** si procederà all'apertura di tutte le buste pervenute presso lo studio del professionista delegato, nonché di quelle pervenute telematicamente, per tutte le vendite fissate nella stessa data e, successivamente, si procederà alla deliberazione sulle offerte relative alla presente procedura;

**Termini di presentazione delle offerte:** Le offerte di acquisto devono essere depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, siano esse in formato digitale o in formato analogico. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

**1) Luogo di presentazione delle offerte:** A) la presentazione delle offerte di acquisto su supporto analogico (forma cartacea), in regola con il bollo, dovrà avvenire presso lo studio del Professionista

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario**  
**Avv. Giovanni Luca Esposito**  
**Via Nazionale, 91**  
**87020 – Guardia P.se (CS)**

Delegato sito in Guardia P.se (CS) alla Via Nazionale, 91 (mail: giovannilucaesposito@libero.it – pec: avvgianlucaesposito@legalmail.it - tel. 0982.616734 – cell. 347.7068650), a pena d'inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita; B) la presentazione delle offerte di acquisto in forma telematica, contenente una dichiarazione in regola con il bollo, deve avvenire, mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica che può essere richiesta al gestore della vendita telematica, oppure mediante l'utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

**Luogo di esame di tutte le offerte:** le offerte pervenute sia con modalità telematica che con modalità analogica saranno esaminate presso la Sala Aste Telematiche n.1, sita in Cosenza alla Via Antonio Guarasci, piano VI, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace.

#### AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile.
- la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.
- La vendita è a corpo e non a misura ed 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 e/o difformità della cosa venduta e oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al cd. *protocollo ABI* per la concessione di mutui agli aggiudicatari. È possibile conseguire, presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Cosenza: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del 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 del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mediante bonifico sul conto della procedura.

Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati e comunicati dal professionista delegato, è di **120 giorni dall'aggiudicazione** mediante bonifico bancario - che deve risultare accreditato nel predetto termine- sul conto corrente intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice,

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario**  
**Avv. Giovanni Luca Esposito**  
**Via Nazionale, 91**  
**87020 – Guardia P.se (CS)**

i cui estremi saranno comunicati dal Professionista Delegato;

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese, e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, in caso di richiesta, ex art 41 T.U.B., avanzata dal creditore fondiario (il quale deve depositare una nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione) che sia stata ammessa dal Giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, al bonifico suddetto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma IV, del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria, entro lo stesso termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare, presso lo studio del Professionista Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;

In caso di inadempimento, cioè 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, l'aggiudicazione sarà revocata ex art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Inoltre, se il prezzo che si ricaverà dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza. Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

**In nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.**

Si rende noto che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e fiscali conseguenti all'acquisto del bene, nonché, dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n.227/2015 al Professionista Delegato 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;

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato; Le somme non utilizzate per il compimento delle dette operazioni verranno restituite all'aggiudicatario.

Chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato, deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale di Cosenza: in mancanza, le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue:

#### **VENDITA SINCRONA MISTA**

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32. Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario**  
**Avv. Giovanni Luca Esposito**  
**Via Nazionale, 91**  
**87020 – Guardia P.se (CS)**

analogico (forma cartacea).

Il **gestore della vendita telematica**, è la società Ediservice S.r.l. facente parte del Gruppo Edicom, con sito internet: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), inserita nell'elenco dei Gestori della Vendita Telematica con PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017, per svolgere le funzioni di gestore della vendita ex art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparando innanzi al professionista delegato, entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la Sala Aste n.1 del Gruppo Edicom s.r.l. in Cosenza alla Via Antonio Guarasci, piano VI, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace.

#### **SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE**

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c.

Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

#### **MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE**

La cauzione, che non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso la Banca Sella, IBAN IT02A0326812000052914015770.

Tale bonifico dovrà risultare accreditato entro il giorno prima della data dell'esperimento di vendita e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso 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.

Se l'offerta è presentata in forma cartacea la cauzione verrà versata tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato “Avv. Giovanni Luca Esposito p.e. 83/2022”, inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita sempre allo stesso professionista delegato o un suo referente presso il suo studio in Guardia P.se (CS) alla Via Nazionale, 91.

#### **VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito.
- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso.

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario**  
**Avv. Giovanni Luca Esposito**  
**Via Nazionale, 91**  
**87020 – Guardia P.se (CS)**

- se l'offerente non presta cauzione con le modalità succitate e se la stessa risulta in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

#### OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al **Portale delle Vendite Pubbliche** che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Il **Portale delle Vendite Pubbliche** è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca.

A tal fine, due sono le modalità previste:

1. utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera *c – bis* del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 *Codice dell'Amministrazione Digitale*). La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.9.2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.
2. utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita **presentatore**, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Il medesimo presentatore può far pervenire per lo stesso esperimento di vendita e per ogni singolo lotto di quell'esperimento l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna generata da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID).

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario**  
**Avv. Giovanni Luca Esposito**  
**Via Nazionale, 91**  
**87020 – Guardia P.se (CS)**

da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 e, specificamente:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della p.iva.
  - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
  - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
  - il numero od altro dato identificativo del lotto.
  - la descrizione del bene.
  - l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato.
  - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
  - il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento.
  - l'importo versato a titolo di cauzione.
  - la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
  - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione.
  - l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32.

Per il caso di mancata aggiudicazione, l'offerente è tenuto pure ad indicare il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione **mediante bonifico della cauzione** al termine della gara, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

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 od 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-2 code* dell'*International Organization for Standardization*.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno **n. 6 passaggi**, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy*.

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del



**Professionista Delegato e Custode Giudiziario**  
**Avv. Giovanni Luca Esposito**  
**Via Nazionale, 91**  
**87020 – Guardia P.se (CS)**

presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.

- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della quota (1/1, ½, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1)** confermare direttamente l'offerta (bottone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. **2)** firmare digitalmente l'offerta (bottone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su *client* mediante *smart card*; b) firma tramite *Java Web Start*. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario**  
**Avv. Giovanni Luca Esposito**  
**Via Nazionale, 91**  
**87020 – Guardia P.se (CS)**

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato.

Si noti che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *webofferta telematica* produce l'*Hash* del *fileoffertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *webofferta telematica* di essere rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia**, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D.M. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15 del D. M. 26.2.2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti *internet* ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.

In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico presso lo studio del Professionista Delegato oppure presso l'Ufficio Giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva, anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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 ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario**  
**Avv. Giovanni Luca Esposito**  
**Via Nazionale, 91**  
**87020 – Guardia P.se (CS)**

documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici**(e consultabile utilizzando il seguente link:

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)).

#### **OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA**

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo suindicato, una dichiarazione, in regola con il bollo, in busta chiusa sulla quale saranno indicate esclusivamente, da parte del Professionista Delegato o di un suo collaboratore, il nome di chi materialmente deposita l'offerta e (che può essere persona diversa dall'offerente) e le data della vendita, nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta;

All'offerta, nella stessa busta, dovrà essere allegata:

- 1) Fotocopia del documento d'identità dell'offerente;
- 2) Assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato per un importo pari al 10%, a titolo di cauzione, del prezzo offerto (la somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto);

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è un minore la stessa dovrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- il numero o altro dato identificativo del lotto.
- la descrizione del bene.
- l'indicazione del professionista delegato.
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni)
- l'importo versato a titolo di cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

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 od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166-1alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario**  
**Avv. Giovanni Luca Esposito**  
**Via Nazionale, 91**  
**87020 – Guardia P.se (CS)**

Quando l'offerente è coniugato, occorrerà indicare il regime patrimoniale dei coniugi perché in caso di aggiudicazione le generalità del coniuge non offerente, in comunione legale dei beni, saranno necessarie al fine di poter trasferire ad entrambi il bene; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale dei coniugi.

Per le persone giuridiche all'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo suindicato, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e comunque entro il termine di presentazione dell'offerta (entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita) come sopra indicato e previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'assegno per la cauzione dovrà già essere inserito nella busta, che il professionista delegato od il proprio delegato *ad hoc* sigillerà idoneamente al momento del deposito.

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

Ai sensi dell'art. 20 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il professionista delegato) ed il cancelliere.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

In caso di offerta unica la quale sia pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta è inferiore nei limiti del quarto al prezzo base si procederà, anche in presenza di istanze di assegnazione, a disporre un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni nel caso in cui vi sia la possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore; qualora non sussista tale possibilità di miglior vendita ed il creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo a base d'asta, il bene è assegnato al creditore; qualora non sussista tale possibilità di miglior vendita e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta è inferiore nei limiti del

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario**  
**Avv. Giovanni Luca Esposito**  
**Via Nazionale, 91**  
**87020 – Guardia P.se (CS)**

quarto al prezzo base si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora un creditore abbia però proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo base il bene verrà assegnato al creditore. In caso di pluralità di offerte valide si procederà ad una gara, sulla base dell'offerta più alta, con gli offerenti telematici (i quali vi prenderanno parte in via telematica) e gli offerenti analogici (i quali prenderanno parte comparando personalmente); nel corso di tale gara, ciascuna offerta palese in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a Euro 1.858,00 (Euro milleottocentocinquantotto/00), pari al 2% del prezzo a base d'asta;

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

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

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

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base e un creditore ha proposto istanza di assegnazione al prezzo pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; se nessun creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line**, sia offerente in via telematica.

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale rilasciata in data non successiva alla vendita, in caso contrario il trasferimento è fatto in favore del procuratore.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario in favore di un terzo, dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei cinque giorni successivi dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo con sottoscrizione autenticata da un pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i poteri e le autorizzazioni, in caso contrario il trasferimento è fatto al creditore.

Si specifica che tutte le attività che, ai sensi dell'art 571 c.p.c. e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione oppure dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero dal Gestore della vendita telematica presso la Sala Aste.

**MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO**

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato sul:

- Portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario**  
**Avv. Giovanni Luca Esposito**  
**Via Nazionale, 91**  
**87020 – Guardia P.se (CS)**

- Diffusione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza e alla relazione di stima sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

Tra l'avvenuta pubblicità di cui sopra e la data fissata quale termine di presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 60 giorni.

Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato, presso il proprio studio, all'indirizzo sopra indicato.

Guardia P.se (CS), li 19 febbraio 2024

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Giovanni Luca Esposito**