

TRIBUNALE DI COSENZA

- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Giuseppe Sicilia**

Professionista Delegato: **Dott. Saverio De Marco**

Procedura esecutiva immobiliare n. 88/2017 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Il professionista delegato Dott. Saverio De Marco,

- esaminati gli atti della procedura esecutiva n. 88/2017 R.G.E.I.;
- letta l'ordinanza di vendita pronunciata in data 24.11.2025 dal sig. Giudice dell'esecuzione dott. Dott. Giuseppe Sicilia;

RENDE NOTO

che il giorno **13 luglio 2026 alle ore 12.00** presso il proprio studio, tramite la piattaforma XXX, procederà, nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al D. M. 26.2.2015 n. 32, alla VENDITA SINCRONA TELEMATICA prevista dall'art. 21 del medesimo D. M., dei seguenti beni:

LOTTO n. 1:

Prezzo base Euro 26.654,64 (ventiseimilaseicentocinquantaquattro/64).

Prezzo minimo (ribasso pari ad 1/4 del prezzo base): **Euro 19.990,98 (diciannovemilanovecentonovanta/98).**

Aumento minimo in caso di gara: Euro 700,00 (settecento/00).

Fabbricato in corso di costruzione con annessa corte, costituito da sole strutture in muratura, sito in Cerzeto, via del Progresso, snc, riportato nel catasto fabbricati al Foglio 7, p.lla 213, sub 1, categoria F/3, piano T e 1°.

L'immobile è situato lungo la strada pubblica Via del Progresso che collega lo Scalo di Mongrassano a Cerzeto: posto a sinistra del Torrente Torbolo, confina a nord con il fabbricato particella 215 e con la particella 214, confinante anche a sud e ad est; ad ovest con la particella 10. È ubicato in un'area pianeggiante esposta a sud e gode di una servitù di passaggio consente l'accesso pedonale dalla strada pubblica.

L'immobile è costituito per la maggior superficie da un piano terra sormontato poi da un piano primo a cui si accede con una scala esterna. La distribuzione degli ambienti vede, al piano terra, l'ingresso sul fronte sud che dà in un locale d'ingresso diviso in due parti da una parete in cartongesso, di modo che da una parte, a sinistra, si ha una scala a chiocciola in ferro lavorato che conduce al piano superiore, mentre dall'altra parte si accede ad un ampio salone che ha, a sinistra, un angolo bar e, sul fondo, un camino a legna. Da questo ambiente, per una breve scala, si scende accedendo ad un ambiente che si estende, verso sud, che presenta un insieme di box ricavati con divisori in cartongesso, disimpegnati da corridoi. Il piano terra non ha servizi igienici. Al piano primo un disimpegno dà accesso, a nord, ad un locale, mentre verso est c'è un bagno e, ancora a nord, un altro locale. I locali del piano primo sono sottotetto, con soffitto con travi a vista in legno e tavolato.

Il fabbricato ha infissi in legno con una lastra di vetro e scuretti interni ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia e di servizio idropotabile e scarica le acque usate in una vasca settica, situata nella part.la 214.

La corte esclusiva è una parte dell'area pianeggiante ed ha una estensione di circa 164 metri quadrati.

Nell'insieme il fabbricato presenta caratteristiche di abbandono.

LOTTO n. 2:

Prezzo base Euro 530,81 (cinquecentotrenta/81).

Prezzo minimo (ribasso pari ad 1/4 del prezzo base): **Euro 398,11 (trecentonovantotto/11).**

Aumento minimo in caso di gara: Euro 100,00 (cento/00).

Piena proprietà fondo agricolo in Comune di Cerzeto, distinto in catasto terreni al foglio 6 particella 31, seminativo irriguo classe 1, di metri quadrati 1.330.

Confina ad est con la particella 205 del foglio 7, a sud e ad ovest con la particella 67 del foglio 6, a nord con la particella 30 del foglio 6.

LOTTO n. 3:

Prezzo base Euro 35.338,10 (trentacinquemilatrecentotrentotto/10).

Prezzo minimo (ribasso pari ad 1/4 del prezzo base): **Euro 26.503,58 (ventiseimilacinquecentotre/58).**

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00 (mille/00).

Piena proprietà di fondo agricolo in Comune di Cerzeto, costituito dalle particelle di seguito elencate:

- Terreno in Contrada Rio Farneto riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. 7 p.lla 33, classe 2-1, metri quadrati 5.050, r.d. € 23,19 r.a. € 13,25. Qualità vigneto – seminativo irriguo;
- Terreno in Contrada Rio Farneto riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. 7 p.lla 5, classe 2-1, Ha 4,278, r.d. € 178,30 r.a. € 69,89. Qualità vigneto – seminativo irriguo;
- Terreno in Contrada Rio Farneto riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. 7 p.lla 150, classe 1, metri quadrati 550, r.d. € 2,27 r.a. € 0,85. Qualità seminativo irriguo;
- Terreno in Contrada Rio Farneto riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. 7 p.lla 178, classe 1, metri quadrati 7.637, r.d. € 31,55 r.a. € 11,83. Qualità seminativo irriguo;
- Terreno in Contrada Rio Farneto riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. 7 p.lla 179, classe 1, metri quadrati 273, r.d. € 1,13 r.a. € 0,42. Qualità seminativo irriguo;
- Terreno in Contrada Rio Farneto riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. 7 p.lla 32, classe 2, metri quadrati 6.890, r.d. € 16,01 r.a. € 13,25. Qualità uliveto;
- Terreno in Contrada Rio Farneto riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. 7 p.lla 176, classe 1, metri quadrati 6.184, r.d. € 25,55 r.a. € 9,58. Qualità seminativo irriguo;
- Terreno in Contrada Rio Farneto riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. 7 p.lla 177, classe 1, metri quadrati 86, r.d. € 0,36 r.a. € 0,13. Qualità seminativo irriguo;
- Terreno in località Colombra riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. 7 p.lla 147, classe 1, metri quadrati 70, r.d. € 0,29 r.a. € 0,11. Qualità seminativo irriguo;
- - Terreno in località Colombra riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. 7 p.lla 9, classe 2, metri quadrati 200, r.d. € 0,46 r.a. € 0,46. Qualità uliveto.

I beni sono situati a monte della strada pubblica Via del Progresso che collega lo Scalo di Mongrassano a Cerzeto. Posti in sinistra del Torrente Torbolo sono in un'area acclive esposta a sud. I terreni a valle hanno giacitura sub-pianeggiante, con pendenze più sensibili verso monte. L'accesso avviene da servitù di passaggio attraverso i fondi circostanti.

Il contesto è agricolo.

Confini:

- la part. 33: ad ovest, a nord e ad est con la particella 7 Foglio 7; ad est con part. 5; a sud con particella 77;
- la part. 5: ad ovest con particella 7 e 33; a nord con particelle 7 e 4; ad est con part. 39; a sud con

- particella 8 e strada pubblica;
- Particelle 150, 178, 179, 32, 176, 177: sono tutte tra loro confinanti; in particolare: ad ovest le particelle 176 e 178 confinano con le particelle 208, 205, 76; a nord le particelle 176 e 32 confinano con le particelle 173, 158 e 7; ad est la particella 32 confina con la particella 7; a sud le particelle 178, 179, 150 e 32 confinano con le particelle 76, 180, 189.
- La particella 9: reliquato di mq 200, confina da tutti i lati con la particella 210.
- La particella 147: reliquato di mq 70, confina ad ovest e a nord con la particella 193; ad est con la part. 74; a sud con la part. 172.

LOTTO n. 4: prezzo base Euro 61.200,00 (sessantunomiladuecento/00).

Prezzo minimo (ribasso pari ad 1/4 del prezzo base): **Euro 45.900,00 (quarantacinquemilanovecento/00).**

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

Piena proprietà terreno in Contrada Rio Farneto riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. 7 p.lla 7, classe U-2-1, Ha 18,166, r.d. € 240,12 r.a. € 212,96. Qualità seminativo irriguo – uliveto – pascolo – pascolo arboreo.

I beni sono situati a monte della strada pubblica Via del Progresso che collega lo Scalo di Mongrassano a Cerzeto. Posti in sinistra del Torrente Torbolo sono in un'area acclive esposta a sud. L'accesso avviene da servitù di passaggio attraverso i fondi circostanti.

Il contesto è agricolo.

Confini: a nord con le particelle 167, 169, 168, 108 Foglio 22 Mongrassano, 37 Foglio 24 Mongrassano; ad est con la particella 15 Foglio 7 di Cerzeto, ad ovest con la particella 74 Foglio 7 di Cerzeto; a sud con le particelle 74, 32, 189, 33, 5, 4, 39 del Foglio 7 di Cerzeto.

LOTTO n. 5:

Prezzo base Euro 7.752,00 (settemilasettecentocinquantadue/00).

Prezzo minimo (ribasso pari ad 1/4 del prezzo base): **Euro 5.814,00 (cinquamilaottocentoquattordici/00).**

Aumento minimo in caso di gara: Euro 250,00 (duecentocinquanta/00).

Piena proprietà di fondo agricolo (seminativo) costituito dalle particelle di seguito elencate:

- Terreno in località Castiglione riportato nel Catasto Terreni di Torano Castello al Fl. 28 p.lla 27, classe 3, metri quadrati 6.630, r.d. € 11,98 r.a. € 6,85;
- Terreno in località Castiglione riportato nel Catasto Terreni di Torano Castello al Fl. 28 p.lla 121, classe 3, metri quadrati 8.360, r.d. € 15,11 r.a. € 8,64;
- Terreno in località Castiglione riportato nel Catasto Terreni di Torano Castello al Fl. 27 p.lla 31, classe 2, metri quadrati 6.140, r.d. € 20,61 r.a. € 7,93;

I beni sono situati nel settore territoriale delimitato a nord dalla Via Giusti e ad est dalla Via Corrado Alvaro. La particella 31 del foglio 27 confina con la Via Giusti e da questa potrà avere accesso. Dalla Via C. Alvaro, una stradella privata con cancello può consentire l'accesso a tutte le particelle.

I terreni sono oggetto di vincolo archeologico.

Il contesto generale è agricolo, tuttavia alcune aree sono state sede di impianti produttivi legati all'allevamento di animali ed ai prodotti relativi; i terreni sono stati sede di una cava di materiali lapidei.

Confini:

La particella 31 del foglio 27 confina a nord con la strada pubblica Via Giusti; ad est e a sud con strada interpodereale e particella 218 del foglio 28; ad ovest con particella 9 foglio 27.

Le particelle 27 e 121 del foglio 28 sono fra loro confinanti; in particolare, la particella 121 confina a sud con la particella 184 e 28; ad ovest con particella 28 e 23; a nord con strada interpoderale e particella 218; ad est con particella 27.

La particella 27 foglio 28, confina a sud e ad est con particella 191; a nord con strada interpoderale e particella 24, 202, 212; ad ovest con particella 121.

Per quanto riguarda i terreni, così come meglio precisato nella perizia di stima, dal Certificato di destinazione urbanistica, risulta che gli stessi sono inseriti in zona agricola E. Essi sono soggetti a vincolo idrogeologico Forestale e ai vincoli derivanti da incendio boschivo a norma della Legge N. 353/2000 che prescrive il divieto pluriennale di trasformazione dei terreni, produttiva o edilizia. I terreni sono inoltre soggetti a vincolo archeologico con decreto N. 35/2004 del Soprintendente Regionale: tale vincolo archeologico è diretto per parte dei terreni, mentre è indiretto per la restante parte. Le norme che ne regolano l'uso sono contenute nel Decreto di apposizione del vincolo di cui è riportato lo stralcio nella relazione del perito estimatore.

Stato di occupazione: parte dei terreni agricoli risultano coltivati, altri incolti, mentre l'unità immobiliare risulta non occupata da coniuge separato o da ex coniuge del debitore esecutato.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita in merito alla descrizione dell'immobile, alla situazione di fatto e di diritto, ecc. si richiama quanto esposto dall'esperto stimatore Ing. Emilio Michele Carravetta nella relazione estimativa del 30.11.2019, depositata agli atti del fascicolo unitamente agli altri atti depositati e ai quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la situazione di fatto e di diritto, la regolarità urbanistica, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e quant'altro d'interesse.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega, all'avviso di vendita ed alle foto sui siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona" di cui all'art. 21 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 che prevede la presentazione delle offerte d'acquisto e delle domande di partecipazione all'incanto esclusivamente con modalità telematica, per il tramite del gestore della vendita telematica, come previsto nella Convenzione per l'Integrazione del protocollo d'intesa dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie sottoscritta il 10.4.2018 tra il Tribunale di Cosenza e il Gruppo Edicom SPA, 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 04/08/2017.

Pertanto, le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato con la modalità telematica descritta nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica che dovrà pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 380/2001) 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; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o risoluzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 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 concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

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

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

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

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

Al momento dell'offerta l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Cosenza; in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria (art. 576 c.p.c.).

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

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

Individuato l'annuncio di vendita relativo all'immobile di interesse, l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "PARTECIPA ALL'ASTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.garavirtuale.it, ovvero tramite la funzione "Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica" presente all'interno del Portale delle

Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di cabanca di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si precisa, a tal proposito, che, a prescindere da quanto previsto nel predetto Manuale, il presentatore deve necessariamente coincidere con l'offerente ovvero con il procuratore legale a norma dell'art. 579, u.c. c.p.c., ovvero, ancora, nel caso di offerta formulata da più persone, con una di esse.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

Il contenuto della domanda di partecipazione alla vendita telematica è rigidamente indicato nel format ministeriale.

ART. 12 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve

essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del

Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma.

7. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

ART. 13 MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

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

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

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto

previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

ART. 14 DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

ART. 15 MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 DM 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" (come identificati dalla menzionata norma) le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) l'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,

dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) prestazione della cauzione e ammontare della stessa che deve essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore (almeno 5 giorni prima della data di apertura della gara) le cui coordinate saranno indicate dal professionista delegato nell'avviso di vendita

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

2) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento del saldo del prezzo.

4) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

5) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

6) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (a titolo di saldo del prezzo) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

L'importo della cauzione pari al **10% del prezzo offerto** deve essere versata mediante accredito, **a mezzo di bonifico bancario**, sul conto corrente del gestore **almeno 5 giorni prima della data di apertura della gara.**

Il codice IBAN del Gestore Edicom Finance da indicare per il versamento della cauzione è:

IT02A0326812000052914015770

presso Banca Sella.

Si precisa che il bonifico deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata a titolo di cauzione ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta e che nel caso in cui la cauzione non sarà accreditata entro il termine indicato nell'avviso delle ore 12.00 del giorno precedente l'asta e l'offerta verrà dichiarata inammissibile.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematiche è possibile consultare "Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it".

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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

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

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

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

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo è quello previsto dall'art 569 cpc.

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

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del*

rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma almeno 45 giorni prima dell'esperimento di vendita
- 2) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza 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.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, sul network *Aste.click* per la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it. Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

Si ricorda, a tal proposito, che il pacchetto di pubblicità concordato come modalità standard di pubblicità include i seguenti canali pubblicitari:

- Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).
- Pubblicazione sui siti del network Edicom www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11 e PDG del 08/07/13 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).
- Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione.
- Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV www.canaleaste.it iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).
- Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale – sezione dedicata al Tribunale di Cosenza, distribuita in abbonamento e presso le migliori edicole a livello nazionale, nonché spedita in abbonamento, per un totale di 250 mila copie mensili.
- Pubblicazione sulla Tabloid Free Press Edizione Calabria sezione dedicata "Aste Giudiziarie Tribunale di Cosenza.
- Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito).
- Sistema *Aste.click* – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it – idealista.it – bakeca.it –)
- Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal delegato alla vendita, Dott. Saverio De Marco, al recapito telefonico 349 5653364 o direttamente presso lo Studio sito in Cosenza, Via Padre Giglio n. 4, dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. (Gruppo Edicom S.p.A.), Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 - fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 - fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Cosenza, lì 20 febbraio 2026

Il professionista delegato
Dott. Saverio De Marco