

Tribunale di Cosenza

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Gioia

Delegata alla Vendita: Dott.ssa Linda Marano

Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al nr.275/2015 Reg. Esec.

Avviso di vendita di beni immobili

Il professionista delegato dr. Linda Marano, con studio in Cosenza, a Via Silvio Sesti 14 tel.098433525, pec studiomarano@pec.it, in esecuzione della ordinanza di vendita delegata disposta dal GE del Tribunale di Cosenza nella procedura esecutiva immobiliare in intestazione,

FISSA

l'udienza dell'esperimento di vendita con le modalità della vendita senza incanto ovvero per l'esame delle offerte e per la gara degli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc il giorno **31/03/2025** alle ore **09:15**(nove e minuti quindici) presso la Sala Aste presso il Giudice di Pace via A. Guarasci piano 6 **stanza 1** , precisando sin d'ora che tutte le buste sia telematiche che cartacee verranno aperte lo stesso giorno alle ore **09:15** (nove e minuti quindici).

RENDE NOTO

Il deposito delle offerte sia analogiche che telematiche ai sensi dell'art. 571 cpc devono essere presentate per le ore 12,00 del giorno non festivo che precede l'udienza .

L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine .

STABILISCE

Nel caso di offerta analogica, le stesse dovranno essere presentate presso lo studio del delegante. Per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art.573 cpc l' offerta sarà assoggettata ad un rilancio minimo del prezzo base d'asta .

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi i 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

In seguito nell'avviso si chiariranno le modalità di vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto n.1

PREZZO BASE D'ASTA: euro 38.700,00 (quarantottomilatrecentosettantacinque/00)

Prezzo minimo offribile : euro 30.960,00 (trentottomilasettecento/00)

AUMENTO MINIMO - in caso di presentazione di più offerte – ex art. 573 c. p.c. – la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore a:

€ 100,00 per gli immobili valutati a € 5.000,00;

€1.000,00 per gli immobili valutati da € 5.000,00 a € 50.000,00.

Unità immobiliare sita nel Comune di Castrolibero(CS) in via Milano,32, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio 10 alla p.la 386 sub 19 immobile di tipo economico Cat A/2 classe 1 consistenza 5,5 vani, rendita euro 511,29 piena proprietà 1/1 per una superficie commerciale di 105,26 mq.

Il bene di cui sopra, meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore **ing. Giuseppe Funaro** depositata agli atti del fascicolo, che deve essere consultata dall'offerente 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.

CONDIZIONI di VENDITA

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolamentata dal codice procedura civile.

Le modalità di presentazione delle asta stabilita è la **sincrona mista** ovvero le **offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia telematicamente** che con supporto cartaceo, come prescritte dal decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n.32.

Entrambe le modalità di vendita predette si concluderanno con le aperture delle buste nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso alla presenza degli offerenti sia on line e di quelli comparse personalmente presso la sala d'asta sita in via Antonio Guarasci, piano IV , presso Palazzo **dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza** .

Il gestore della vendita telematica, autorizzata dal G.E è la società Gruppo Edicom spa ,con sito internet www.garavirtuale.it , inserita nell'elenco dei Gestori della Vendita Telematica con PDG

Tribunale di Cosenza

Sezione Esecuzioni Immobiliari

d'scrizione n.3 del 04.08.2017, per svolgere le funzioni di gestore della vendita ex art.2 lett b) ,art.12 co5 e art 12 D.M.32/2015. Ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano 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 di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alla norme concernenti le garanzie 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 nonché 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.

Gli immobili saranno venduti liberi da formalità pregiudizievoli (pignoramenti e ipoteche), se l'immobile, al momento della vendita detiene eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura ; sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e **metà** del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge e del correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, nel caso in cui la somma risulta insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni della comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione atteso che quanto pagato verrà imputato alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione;

Il termine di versamento del saldo del prezzo nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati dal professionista delegato è di **120 giorni (o il diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dall'aggiudicazione.**

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

L'offerta non è efficace:

- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso.
- se l'offerente non presta cauzione .
- Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine stabilito
- Qualora siano presentate più offerte il delegato provvede alla deliberazione sull'offerta più alta, in base alla norma dell'art.572 e ex artt 573cpc e 574,e la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio **minimo 1.000 euro in caso di importi a base d'asta di immobili valutati da euro 5.000,00 a euro 50.000,00.**
La gara dovrà dichiararsi chiusa trascorsi i **120 secondi** dall'ultima offerta senza che non siano stati effettuati ulteriori rilanci.
- In caso di plurime offerte si aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o a chi ha versato la cauzione di maggior importo o in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; in caso in cui le offerte sono equivalenti si aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.
- Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al 75 per cento del prezzo base come sopra indicato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata c/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita, le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Tribunale di Cosenza

Sezione Esecuzioni Immobiliari

al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

MODALITA' DI VENDITA

- Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n.32 artt.12 e segg e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle Vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito dall'avviso di codesto avviso.
- Le offerte di acquisto possono essere effettuate da chiunque, eccetto il debitore, anche a mezzo di procuratore legale, sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art.571, comma3 cpc dovranno essere presentate non prima di 120(centoventi) giorni e non superiore a 160(centosessanta) giorni
- L'offerta deve essere trasmessa dall'offerente mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" che può essere richiesta presso il gestore della vendita telematica che rilascerà credenziali di accesso previa identificazione; in alternativa l'offerta può essere presentata con la sottoscrizione con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva di requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".
- L'offerta per la vendita telematica deve contenere :
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o 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, il professionista delegato;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto 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;
 - 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 IT02A0326812000052914015770 c/o BANCA SELLA** 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.

Si ribadisce che, **se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore 'Gruppo Edicom spa' alle seguenti coordinate IBAN: IT02A0326812000052914015770 presso Banca Sella.** Tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura.

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 o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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. 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

Tribunale di Cosenza

Sezione Esecuzioni Immobiliari

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.

A norma dell'art. 572, II comma, c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

A norma dell'art. 572, III comma, c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In ipotesi di più offerte valide, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo del 2% del prezzo base d'asta ed il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **120 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

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**, se offerente in via telematica.

A norma dell'art. 573 c.p.c., se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione.

Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito quale base d'asta nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo possibile.

Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

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.

In caso di offerta unica

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa verrà senz'altro accolta. Nel corso di primo esperimento di vendita, se l'unica offerta sia inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base, si opererà 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;
- 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 opererà 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.

AVVERTENZE GENERALI : indicazioni operative per l'offerta 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>

Tribunale di Cosenza

Sezione Esecuzioni Immobiliari

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

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.

PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA NEL SISTEMA

Nella compilazione del modulo dell’offerta, si presenteranno degli step in cui l’offerente dovrà compilare sia a carattere di informazioni generali che di informativa sulla *privacy*.

- dati identificati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- generalità e i dati del 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.

- inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi.

- Si dovrà indicare eventuali *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l’indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della quota (1/1, 1/2, 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.

- Si indicherà informative e 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 25 MB.

- Nell’ultimo step, 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 (botone *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 (botone *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

Tribunale di Cosenza

Sezione Esecuzioni Immobiliari

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.

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 *web offerta telematica* produce l'**Hash del file offertaIntegrale.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 *web offerta 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.

Per maggiori informazioni può essere contattato il gestore della vendita o consultato il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul portale dei servizi telematici e l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

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.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art.17 comma 2

D.M. n.32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di 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..

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 e/o le offerte potranno essere presentate a mezzo telefax al recapito del **TRIBUNALE DI COSENZA**.

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 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 [link](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_tele_matica_PVP.pdf): https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_tele_matica_PVP.pdf).

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

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

sede di Venezia –Mestre:

tel.041.5369911 - fax 041.5361923;

Tribunale di Cosenza

Sezione Esecuzioni Immobiliari

sede di Palermo:

Tel.091/7308290 -fax 091/6261372;

Mail: vendite telematiche@edicomstl.it;

Chat online disponibile sui portali:

www.garavirtuale.it;www.astemobili.it www.doauction.com.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo suindicato, una dichiarazione, in regola con il bollo, che dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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;
- l'importo versato a titolo di cauzione.

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 come sopra indicato e previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta.

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, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte e l'ora di presentazione dell'offerta stessa.

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.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di **180** giorni dalla data di aggiudicazione(né inferiore al termine minimo di 90 giorni); l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; 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; 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 degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

Salvo quanto nel successivo n.5), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni 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

Tribunale di Cosenza

Sezione Esecuzioni Immobiliari

professionista delegato; 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; in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione; il professionista delegato, referente della procedura procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. In caso di pluralità di offerte si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici e offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta da effettuarsi nei termini di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da quest'ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine dei 120 secondi per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico, almeno centoventi giorni e non superiore a centosessanta giorni della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante i seguenti adempimenti a cura del professionista delegato:

- Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art.490 I comma e 631-bis c.p.c.
- Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it;
- Inserimento su rete internet del presente avviso di vendita, unitamente alla ordinanza e relazione di stima redatta dall'esperto sui siti www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it e sul sito internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it;
- Più in particolare, sulla base della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, i canali pubblicitari saranno i seguenti :
- 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;
- informativa tramite contact center "Info Aste";
- pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE;
- pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.
- applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione;

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita allegata alla presente, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Cosenza, 24.10.2024

Il Professionista Delegato.
Dott.ssa Linda MARANO