

Professionisti  
Associati per l'Esecuzione

**Tribunale di Cosenza - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Avviso di vendita di beni immobili pignorati**

**ai sensi dell'art 569, terzo comma c.p.c.**

§§ §§§ §

**Il Professionista Delegato - Avv. Bruno Famularo**

**nella Procedura Esecutiva n. 78/2021 R.G.E.**

**Visto** il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza in data 27 settembre 2022 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. a seguito di istanza di vendita formulata dal creditore precedente Red Sea SPV Srl;

**Ritenuto** necessario pertanto fissare la vendita coattiva del compendio pignorato, come identificato e descritto nella consulenza tecnica redatta dal CTU, Ing. Francesca Funaro;

**letta** la relazione del Gestore della Vendita telematica in data 21 novembre 2024 ed il verbale di diserzione redatto in pari data;

**Visti** gli artt. 569 e segg. c.p.c.

**Avvisa**

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili:

**Lotto unico**: “piena proprietà di un edificio residenziale costituito da una villetta su due livelli, seminterrato e piano terra, sito nel comune di Marano Marchesato alla via Alcide De Gasperi, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 8, particella 938, sub 4, classe cat. A/7, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23, avente superficie commerciale di 135,60 m<sup>2</sup>. L'immobile si presenta in condizioni discrete”.

**Prezzo base d'asta: euro 41.161,65**

**Offerta minima: euro 30.871,24**

**Cauzione euro 10% del prezzo offerto**

**Aumento minimo euro 2.000,00 (duemila/00)**

I beni di cui sopra risultano meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'Ing. Francesca Funaro 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 sui beni stessi.

La relazione è consultabile presso la sede secondaria dell'Associazione Professionisti Associati per l'Esecuzione, sita in Cosenza, alla piazza Santa Caterina n. 6, presso lo studio dell'Avv. Ernesto Giardino, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente all'utenza mobile del professionista delegato Avv. Bruno Famularo, o sui siti internet [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [asteavvisi.it](http://asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.professionistiesecuzioni.it](http://www.professionistiesecuzioni.it), nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio appresso.

Presso la sede sopra indicata, la consultazione *de qua* potrà avvenire a partire dai 45 giorni precedenti la scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, nel suddetto luogo, i soli creditori po-

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

tranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente all'utenza mobile del professionista delegato 328.4548102

\*\*\*\* \*\*

**Data esame offerte:** 21 marzo 2025, ore 11:00

**Termine presentazione offerte:** ore 12:00 del 20 marzo 2025, siano esse depositate in formato digitale o in formato analogico.

L'offerta è inefficace se perviene oltre le ore 12:00 del 20 marzo 2025.

**Luogo presentazione offerte:**

1. in caso di offerta con modalità analogica, l'offerente deve presentare, presso la sede secondaria dell'Associazione Professionisti Associati per l'Esecuzione, sita in Cosenza, alla piazza Santa Caterina n. 6, presso lo studio dell'Avv. Ernesto Giardino, la propria domanda di partecipazione e ciò secondo le modalità di cui si dirà meglio appresso;
2. in caso di offerta con modalità telematiche, la stessa dovrà essere formulata e depositata seguendo le indicazioni riportate nel successivo capo appositamente dedicato alla partecipazione alla vendita con tale modalità.

**Luogo esame offerte:** l'esame delle offerte si terrà presso la sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal G.E. - Edicom Finance S.r.l. - sita in Cosenza, alla Via Antonio Guarasci, Snc, presso il Palazzo 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, Arch. Francesca Funaro, nella relazione tecnica, 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 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;

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

- gli interessati potranno esaminare gli immobili posti in vendita facendone richiesta al Custode Giudiziario, **Avv. Bruno Famularo**, con domicilio presso l'associazione Professionale "Professionisti Associati per l'Esecuzione" con sede secondaria sita in Cosenza, alla piazza Santa Caterina n. 6, presso lo studio dell'Avv. Ernesto Giardino, cellulare 328.4548102, e-mail [brunofamularo@yahoo.it](mailto:brunofamularo@yahoo.it), posta elettronica certificata [bruno.famularo@avvlamezia.legalmail.it](mailto:bruno.famularo@avvlamezia.legalmail.it) che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso gli immobili suddetti;
- le richieste di visita dei cespiti dovranno essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio in seguito e la visita si svolgerà entro i successivi quindici giorni;
- è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari;
- 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 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero quello minore indicato nell'offerta)** mediante bonifico bancario sul conto corrente avente coordinate IBAN: IT87I0303242841010000790541 intestato alla procedura in epigrafe, acceso presso la Banca Credem, filiale di Lamezia Terme;
- in caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, il professionista delegato provvederà 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 dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il domicilio 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 grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 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 caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo che di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (a cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con l'incameramento della cauzione;
- 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;

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

- gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il DM 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, devono essere versati al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione nella misura che verrà tempestivamente comunicata all'aggiudicatario;
- sull'aggiudicatario gravano, in particolare, l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sul bene acquistato ed altresì il 50% del compenso spettante al Professionista Delegato per la fase di trasferimento del bene (oltre rimborso forfetario ed oneri, fiscali e previdenziali), come liquidato dal G.E.;
- in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, etc., a condizione che ne ricorrano i presupposti di cui all'art 40 Legge 47/1985 come integrato dall'art. 46 del DPR 380/2011 e che l'aggiudicatario presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- si precisa che, qualora l'immobile e/o gli immobili aggiudicati siano occupati dal debitore o da terzi, la liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non dispensi espressamente il Custode da detta incombenza;

\*\* \*\*\* \*\*

**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 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico (ossia in forma cartacea).

Il **gestore della vendita telematica**, giusta convenzione per l'integrazione del protocollo d'intesa dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie sottoscritta in data 10 aprile 2018 tra il Tribunale di Cosenza e la Società Edicom, è la Società Edicom Finance S.r.l., C.f. e P.Iva 05091140961, con sede in Piazzetta Amleto Sartori, 18, Padova, iscritta nel registro di cui all'art. 3 del succitato D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Coloro che hanno formulato l'offerta telematica, partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparendo innanzi al professionista delegato.

Entrambe le modalità predette (telematica ed analogica) si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso, presso la sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal GE, nel luogo come sopra indicato.

### **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

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, comma III, 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 presentazione della cauzione

La cauzione, pari al 10% (dieci) 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 S.p.a. e avente il seguente codice Iban: **IT 02 A032 6812 0000 5291 4015 770**; detto bonifico deve perfezionarsi **non oltre cinque giorni prima** della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto 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 deve essere versata (sempre in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto) tramite assegno circolare, non trasferibile, intestato al Professionista Delegato (Avv. Bruno Famularo), inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata nel termine indicato, sempre allo stesso Professionista Delegato o un suo referente, nel luogo sopra indicato per la presentazione delle offerte.

### Validità ed efficacia delle offerte

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 centoventi 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;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

### I - Offerta con modalità telematiche

Per partecipare ad una vendita con tali modalità 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.

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

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.

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 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 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e, specificamente:

- 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;

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

- 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 dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerente dovrà pure indicare il codice Iban sul quale avverrà la restituzione, mediante bonifico, della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, 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 sei passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla privacy e, in particolare:

- nel **primo**, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara;
- nel **secondo**, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti 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 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta;

- nel **terzo**, 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**, vanno indicate le quote – titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

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;

- nel **quinto**, 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 25 MB;

- 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:

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:

- 1) firma su *client* mediante *smart card*;
- 2) 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.



## Professionisti Associati per l'Esecuzione

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

E' comunque consentito presentare l'offerta anche priva di 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 reindirizzato 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 [offerta@p.p.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offerta@p.p.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. 26 febbraio 2015 n. 32.

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.

Ai sensi dell'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, dei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia 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 la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del precedente capoverso 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 documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica autorizzato dal G.E., presso la sala d'asta, all'indirizzo sopra indicato.

**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**

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

### 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.**

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centotanta 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.

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\\_PV\\_P.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PV_P.pdf)).

### **II - Offerta con modalità cartacea**

L'offerente deve presentare, presso il domicilio dell'Associazione Professionisti Associati per l'Esecuzione, sita in Cosenza, alla piazza Santa Caterina n. 6, presso lo studio dell'Avv. Ernesto Giardino, 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;

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*.

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

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

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., 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 e, quindi, nel comune di Cosenza: in mancanza, le comunicazioni gli verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale.

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.

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 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 la sede secondaria dell'Associazione Professionisti Associati per l'Esecuzione, in Cosenza, alla piazza Santa Caterina n. 6, presso lo studio dell'Avv. Ernesto Giardino nel termine in precedenza indicato.

L'assegno per la cauzione, l'offerta e la documentazione a corredo dovranno essere inseriti nella busta che l'offerente provvederà a sigillare a propria cura.

All'esterno della busta 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; nessun'altra annotazione dovrà essere inserita all'esterno della detta busta.

### Svolgimento delle operazioni di vendita

Le buste saranno aperte alla data e nel luogo fissati per l'esame delle offerte ed all'ora espressamente indicata nel presente avviso, 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 D.M. 26 febbraio 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 di esame delle offerte,

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

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**

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, sincrona 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 che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita in euro **2.000,00** (duemila/00).

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre 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); ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

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**

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

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

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

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

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 mutuatario 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.

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 domicilio risultante nel presente avviso ovvero dal Gestore della vendita telematica presso la sala d'asta.

### **Modalità di pubblicazione del presente avviso**

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato sul **Portale delle Vendite Telematiche**; il medesimo avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sarà diffuso sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati.

Dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia sarà data pubblicità tramite pubblicazione sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Lamezia Terme - Cosenza, 27 novembre 2024

Il Professionista Delegato alla Vendita  
Avv. Bruno Famularo