TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. GIUSEPPE SICILIA

Professionista delegato e custode giudiziario: Avv. Maria Zumpano.

Procedura di espropriazione immobiliare n. 108/2007 promossa da BCC NPLS 2018-2 Srl e per essa la mandataria doValue Spa, già BCC GESTIONE CREDITI SPA, PROCURATORE DI BANCA SVILUPPO SPA, con sede legale in Roma, Via Mario Carucci, 131

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Maria Zumpano, con studio in Cosenza, via Don Silvestro Marano, 1, vista l'ordinanza di delega del 17-02-2026 emanata dal Giudice Dott. Giuseppe Sicilia con cui è stata disposta la vendita con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e seguenti, dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 108/2007 R.G.E., e con cui sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni ex art. 591 bis c.p.c. e seguenti, visti gli artt. 569, 576 e 591 bis e segg. c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **25-03-2027, alle ore 15:30**, dinanzi a sé, presso il proprio studio si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona, ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 21 D.M. 32/2015, degli immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

LOTTO UNICO

Terreno con entro stante fabbricato sito in Cerzeto (Cs), via XX Settembre, della superficie lorda complessiva di 420 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, costituito da un piano seminterrato, due piani fuori terra e mansarda. Il piano seminterrato adibito a locale di sgombero con annesso lavatoio, cantina e garage si sviluppa per una superficie coperta di mq 108; il piano terra composto da ingresso, salone, cucina, pranzo e bagno si sviluppa per una superficie coperta di mq 97,5 più mq 40,3 (portico) e mq 28 (terrazzo) di superficie scoperta non residenziale; il piano primo, composto da tre camere da letto, ripostiglio e bagno si sviluppa per una superficie coperta di mq 87,6 più mq 32,9 (terrazzo) di superficie scoperta non residenziale.

Il terreno è riportato nel N.C.T del Comune di Cerzeto alla partita 2999, foglio 16, p.lla n. 485 ed ha un'estensione di ha 00.07.40 sem.irr.arb. Il lotto confina a nord con part. 469 a est con part. 486, a sud con strada comunale via XX Settembre e a ovest con part. 79.

Il prezzo base d'asta è fissato in € 80.750,00 (euro ottantamilasettecentocinquanta/00 tenuto conto delle modalità di ribasso stabilite dal Giudice con la predetta delega alla vendita, nonché al netto della riduzione del 15% in ragione della circostanza che l'edificio non risulta ancora accatastato inoltre è sprovvisto del certificato di abitabilità e il CTU arch. Paola Greco nella perizia ha riscontrato una parziale difformità del manufatto realizzato rispetto al progetto approvato.

La superficie commerciale ragguagliata è di mq 420,09 mq. 2 L'immobile non è accatastato e il terreno su cui insiste l'immobile stesso è riportato al N.C.T. del Comune di Cerzeto (Cs), alla partita 2999, foglio n° 16, particella n°485, ed ha un'estensione di ha 00.70.40 sem. irr. arb. L'immobile risulta occupato.

Il prezzo base d'asta è fissato in € 80.750,00 (euro ottantamilasettecentocinquanta/00),

Il prezzo minimo dell'offerta ammesso è pari ad € 60.600,00 (euro sessantamilaseicento/00 (prezzo base con massimo ribasso di un ¼). Aumento minimo € 2.000,00.

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 32/2015, per come disposto dal Giudice con la predetta delega e per il tramite della società Gruppo Edicom S.p.a. quale gestore della vendita telematica, 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 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art.2 lett. b) D.M. 32/2015.

Pertanto, le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto **potranno essere presentate solo in via telematica** secondo le modalità di seguito indicate.

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita sopra indicato, avrà luogo innanzi al sottoscritto avvocato presso il suo studio sito a Cosenza in via Don Silvestro Marano, 1.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg., e dovranno essere depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, conformemente a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni.

1) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge 47/1985, e successive integrazioni e modificazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento).

La perizia unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

a) Le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E., esclusa l'ipotesi dell'offerta con

prezzo minimo ammessa.

b) In caso di offerte plurime il delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo di cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

c) Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, 2° co., cpc, il Delega-to non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

d) Dopo la vendita sincrona gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione e bonificati, saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari, previo rilascio di ricevuta, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

e) Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. Att. Cod. proc. Civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cpc. Tale consenso deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona e non prima dell'apertura delle offerte criptate al fine dell'identificazione dell'offerente.

Il delegato è autorizzato dal Giudice a:

2) sospendere la vendita sincrona solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice.

3) non celebrare la vendita sincrona quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

4)La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni, meglio descritti nella perizia del C.T.U. in atti, si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Di tale perizia il sottoscritto professionista dichiara di aver preso visione.

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.

5) La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 consulenza, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

6) Il prezzo base per le offerte relative al lotto unico è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

7) L’elaborato peritale, unitamente all’ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita sono disponibili sui siti internet di seguito indicati.

8) L’immobile è occupato.

9) L’immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

10) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato. In ogni caso, le spese di trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta- imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene 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, sono a carico dell’aggiudicatario.

Inoltre qualora tale somma dovesse risultare insufficiente, l’aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall’aggiudicazione, atteso che quanto pagato, verrà imputato, prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

I compensi di cui all’art. 7 comma 1 del D.M. 23 maggio 1999, n. 313 saranno posti a carico dell’aggiudicatario. I relativi importi saranno tempestivamente comunicati dal delegato alla vendita e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo. Sono a carico dell’aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell’immobile e metà del compenso del professioni-sta delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

11) I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a spese della procedura); ogni onere derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario (imposte, trascrizioni, volture, oneri fiscali del trasferimento).

12) 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 con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. In caso di revoca dell’aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all’istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l’aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell’istanza di partecipazione.

13) il numero di conto corrente bancario intestato alla procedura ai fini del versamento della cauzione, del saldo prezzo e per tutti gli altri incombenti è il seguente: IT14H0303216201010000173598.

Ai fini della partecipazione il bonifico deve essere effettuato, a cura dell’offerente, in modo tale da consentire

l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta e qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

14) Si precisa che essendo la modalità di svolgimento della presente asta SINCRONA TELEMATICA, verranno accettate solo offerte depositate telematicamente.

15) Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione ovvero a cura del Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

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:

L'offerente che intenda partecipare all'incanto deve trasmettere l'offerta mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ("PEC-ID"), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Edicom Finance srl., direttamente tramite il sito www.garavirtuale.it. Le credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "Casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica". La trasmissione mediante offerta telematica sostituisce la firma elettronica dell'offerta, se l'invio è avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68/2015 e se il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di avere rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13 commi 2 e 3. Se invece, l'offerta è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 comma 5 D.M. 132/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata, anche se priva dei re-quisiti della "PEC per la vendita telematica". -L'offerente dovrà compilare l'offerta utilizzando il software web realizzato dal Ministero e disponibile sul Portale delle Vendite Telematiche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; il modulo dovrà poi essere precompilato digitalmente, 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.

- L'offerta telematica dovrà contenere:

1) i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;

3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto;

5) la descrizione del bene;

6) l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

7) 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 (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);

8) l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa;

9) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifi-co di cui al precedente punto 8;

10) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

11) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

12) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e, non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà 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 Standardiza-tion; - quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore del PVT, di una copia informatica per immagine di un documento analogico di identità del richiedente, anche se non sottoscritta con firma elettronica. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilascia-to da uno dei paesi dell'Unione Europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

13) se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015;

14) 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 formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. 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.

L'offerta o la domanda di partecipazione all'asta , trasmesse con modalità telematiche, prevedono che la cauzione pari al 10% del prezzo offerto deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A 03268 12000 05291 4015770; 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. - Il bonifico riguardante l'offerta, dovrà essere effettuato esclusivamente a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; Per tale motivo, se nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità

dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- 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. - I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine e sono cifrati.

Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza, o mediante telefax al recapito del Tribunale di Cosenza.

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

- L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero di Giustizia. Per maggiori informazioni rivolgersi allo stesso delegato o al gestore della vendita EDICOM SERVICE.

Per dettagliate informazioni sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telemtica_PVP.pdf.

Inoltre l'offerente potrà avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile.

Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet infra indicati.

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..

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per

immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

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. Se 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 sopra indicati, 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.

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

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

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

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

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

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 e' 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.

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;

1) 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 dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

2) il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate telematicamente

ed esaminerà tutte le offerte nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita (tale luogo, per come già specificato, dovrà coincidere con lo studio del professionista ovvero dell'associazione professionale di appartenenza).

Alla domanda di partecipazione all'incanto deve essere allegata la cauzione versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.a. www.garavirtuale.it, c/o Banca Sella e avente il seguente IBAN IT 02 A 03268 12000 052914015770

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 maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici https://pvp.giustizia.it/pvp/

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; e-mail: venditetelematiche@edicomspa.it; chat online disponibile su: www.garavirtuale.it

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste telematiche e prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte presentate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al 75,00% del prezzo base come sopra indicato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata e, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

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 che vi prenderanno parte in via telematica, 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 nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita 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.

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 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, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è 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 e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

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.

Si specifica che il D.Lgs. 164/2024 (Correttivo Riforma Cartabia), ha introdotto una disciplina espressa in merito alla mancata produzione della dichiarazione antiriciclaggio. Il nuovo assetto normativo, modificando l'art. 587 c.p.c., ha stabilito che l'aggiudicatario che non presenti, entro il termine fissato, la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., subisce la decadenza con perdita della cauzione, analogamente a quanto accade nel caso di omesso versamento del saldo prezzo.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/ accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite la apposita funzione presente sul sito del gestore www.garavirtuale.it all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo e-mail e potrà quindi effettuare l'accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore www.garavirtuale.it nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni, potranno essere fornite dal professionista delegato,

Avv. Maria Zumpano, e-mail avv.mariazumpano1@gmail.com, tel. 0984-395430, oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati, ovvero tramite il **gestore incaricato, Gruppo Edicom S.p.a,** al 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; e-mail: venditetelematiche@edicomspa.it; chat online disponibile su: www.garavirtuale.it**

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita verrà data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

a) 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.;

b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sui siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Cosenza, 04-11-2026

Il professionista delegato

Avv. Maria Zumpano