Proc. Esec. N. 97/2007 R.G. Esec. Imm.

TRIBUNALE DI COSENZA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
Nella procedura esecutiva n. 97/2007 R.G. Esec. Imm.
(nominativi omessi ex art. 174 del D. Lgs. n. 196 del 2003)

Il sottoscritto avvocato Fiorina Avventuriera del Foro di Paola, con studio in Belvedere Marittimo (CS), via Antonio Pepe 7, Tel. 098584113, PEC: favventuriera@pec.giuffre.it, PEO: avvfavventuriera@gmail.com, visto:

- L'ordinanza di vendita del compendio immobiliare pignorato emessa dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Cosenza dott.ssa Assunta Gioia in data 08.05.2025 e in data 17.6.2026;
- La normativa vigente in materia;

RENDE NOTO

Che in data **28 OTTOBRE 2026** **alle ore 09:45** e segg., presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) - Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via A. Guarasci, Stanza 1, Piano IV, avrà luogo la vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 DM 32/2015, della piena proprietà del bene assoggettato ad espropriazione, ubicato alla contrada Taverna del Comune di LUZZI (CS), così individuato:

LOTTO 1

Descrizione: Terreno edificabile avente una superficie di circa 3.600 mq, ubicato nelle immediate vicinanze delle zone industriali dei Comuni di Luzzi, Rose e Montalto Uffugo della provincia di Cosenza, nella cui adiacenza sono presenti numerose aree a carattere residenziale ed altamente commerciale. L'immobile dista circa 6 km dallo svincolo dell'autostrada SA-RC e circa 18 km dall'Università della Calabria. Il terreno presenta andamento pressoché pianeggiante, forma trapezoidale, buona esposizione, fondo piuttosto pulito con presenza di qualche albero da frutta, con accesso diretto dalla S.P. 234. Sul bene insiste una servitù di passaggio che consente l'accesso al fabbricato di cui fanno parte i lotti 2, 3 e 4 di proprietà della stessa ditta.

Dati catastali: In N.C.T. del Comune di Luzzi (CS), al foglio 16, particella 74, qualità ficheto e classe 2, superficie 3600 mq, reddito dominicale euro 15,80, reddito agrario euro 16,73.

Situazione edilizia: Dalla CTU in atti risulta che l'immobile è ubicato in parte in zona ATUC (Ambito Territoriale Urbano Consolidato) ed in parte (45 mq circa) in zona ATUM (Ambito Territoriale Urbano Marginale) del Piano Strutturale Comunale del Comune di Luzzi (CS).

Stato di occupazione: Dalla CTU in atti risulta che l'immobile è utilizzato dal figlio degli esecutati deceduti.

Il prezzo base è di € 51.835,43 (cinquantunomilaottocentotrentacinque/43).
Il prezzo offerto non può essere inferiore al 75 % del valore dell'immobile ossia ad € 38.876,57

(trentoottomilaottocentosettantasei/57).
Il rilancio minimo, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potrà essere inferiore al 2% del prezzo base e, dunque, a **€ 1.036,71 (milletrentasei/71)**.

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nelle relazione di stima che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.
Resta fermo che, in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, DPR 380/2001 ed all'art. 40, comma 5, della Legge 47/1985.
L'elaborato peritale, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, è consultabile sui siti internet www.tribunale.cosenza.giustizia.it e www.garavirtuale.it, sui siti di pubblicità e sul Portale delle Vendite
Pubbliche di cui si dirà meglio appresso, nonché presso lo studio del professionista delegato, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente ovvero a mezzo e-mail ai contatti di seguito indicati (Tel. 098584113 - e-mail: avvfavventuriera@gmail.com).
In tale luogo, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, sempre previa richiesta di appuntamento.

Ora apertura buste: **28 OTTOBRE 2026 alle ore 09:45** si procederà all'apertura delle buste pervenute presso la sala delle aste sopra indicata per tutte le vendite fissate nella stessa data e, successivamente, si procederà alla deliberazione sulle offerte relative alla presente procedura;

Data esame offerte: **28 OTTOBRE 2026 alle ore 09:45** e segg.

Termine presentazione offerte: **27.10.2026 ore 12:00**, siano esse in formato digitale o in formato analogico. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

Luogo di presentazione delle offerte:

A) in caso di offerta con modalità telematica, le modalità telematiche saranno di seguito dettagliate;
B) in caso di offerta in formato analogico queste dovranno pervenire presso lo studio del professionista delegato Avv. Fiorina Avventuriera, sito in Belvedere Marittimo, via A. Pepe n. 7, previo appuntamento (Tel. 098584113 - e-mail: avvfavventuriera@gmail.com);

Luogo di esame di tutte le offerte: le offerte pervenute sia con modalità telematica che con modalità analogica saranno esaminate presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) - Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, ViaA. Guarasci, Stanza 1, Piano IV.

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile, in particolare dagli artt. 571, 572 e 573 c.p.c. e ss.;
- la vendita dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni medesimi si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 incorso 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 vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi, anche senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- Le richieste di visita degli immobili dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso e la visita si svolgerà entro i successivi giorni. Gli interessati potranno, quindi, esaminare gli immobili posti in vendita facendone richiesta, nelle anzidette modalità, al custode giudiziario Avv. Fiorina Avventuriera, che, previo appuntamento da concordarsi, provvederà ad accompagnarli presso gli immobili suddetti;
- È possibile, per gli offerenti, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. È possibile conseguire presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico;
- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile;
- L'offerente, depositando offerta, dichiara di conoscere lo stato dell'immobile. Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria (art. 576 c.p.c);
- 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) dalla comunicazione del verbale di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario - che deve risultare accreditato nel predetto termine - sul conto corrente intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
- L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento, nel medesimo termine, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 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. L'importo complessivo di tali oneri sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione;
- Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ed il creditore abbia espressamente dichiarato di volersi avvalere dell'art. 41 TUB, alle suddette modalità di versamento del saldo prezzo sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma IV, del D. Lgs. 1.9.1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine di120 giorni (o nel diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dalla comunicazione del verbale di aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal

creditore fondiario al quale è stata versata la somma;

- 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;
- 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 saranno rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

VENDITA SINCRONA MISTA

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

Il gestore della vendita telematica è il Gruppo Edicom S.p.a., con sito internet: www.garavirtuale.it, inserita nell'elenco dei Gestori della Vendita Telematica con PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017, per svolgere le funzioni di gestore della vendita ex art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

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; sede di Palermo: tel. 091.7308290, fax 091.6261372;

e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it ; www.astemobili.it ; www.doauction.com.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre ,coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparendo innanzi al professionista delegato, in ogni caso nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la Sala Aste ubicata presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via A. Guarasci, Stanza 1, Piano IV.

SOGGETTI LEGITTIMATIAPRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c.. Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti. Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c..

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo proposto,:

- se l'offerta è presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore (**Gruppo Edicom S.p.a**), acceso presso la Banca Sella, **IBAN IT02A0326812000052914015770**. **Tale bonifico dovrà risultare accreditato 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, può essere versata, oltre che nella modalità su descritta, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "***Proc. Esecutiva n° 97/2007 delegato avvocato Fiorina Avventuriera***", inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata

nel termine indicato sempre allo stesso professionista delegato o un suo referente presso il suo studio in Belvedere Marittimo (CS), viaA. Pepe, n. 7.

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

L'offerente che intende partecipare alle vendite in forma telematica deve attenersi alle modalità ed ai 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.

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

- https://pvp.giustizia.it
- https://venditepubbliche.giustizia.it
- https://portalevenditepubbliche.giustizia.it

Il Portale delle Vendite Pubbliche è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni. Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca.Atal 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. LaPEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera c – bis del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 Codice dell'Amministrazione Digitale). La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.9.2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.
2. Utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio. La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita presentatore, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. Il medesimo presentatore può far pervenire per lo stesso esperimento di vendita e per ogni singolo lotto di quell'esperimento l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la

ricevuta di avvenuta consegna generata da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, in data e/ o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID). Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata 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.

Se 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 minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).
L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 e, specificamente:

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

Per il caso di mancata aggiudicazione, l'offerente è tenuto pure ad indicare il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.
Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization.
Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno n. 6 passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla privacy.

1) Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
2) Nel secondo passaggio, 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 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.

3) Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto–sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
4) Nel quarto passaggio, vanno indicate le quote – titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota (1/1, ½, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
5) Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
6) Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a:

a) 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.
b) firmare digitalmente l'offerta (bottone firma offerta), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema.

Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due:

a) firma su client mediante smart card;
b) firma tramite Java Web Start. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto stampa in PDF.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del bollo digitale.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo. A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

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, aggravi 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 forma 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 .
L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.
Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il
quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32.
Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.
Ai sensi dell'art. 15 del D. M. 26.2.2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguitala pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta 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 ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documentala tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.
Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (e consultabile utilizzando il seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

Modalità di presentazione dell'offerta cartacea

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, ubicato in Belvedere Marittimo (CS), Via A. Pepe, 7, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, e comunque entro il termine di presentazione dell'offerta come sopra individuato.
Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta dall'offerente.
All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente odi un suo delegato, 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.

L'offerta dovrà contenere:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita codice fiscale, domicilio, stato civile, 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);
2. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso;
4. l'assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n° 97/2007 delegato avvocato Fiorina Avventuriera", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, qualora non si proceda al versamento della cauzione mediante bonifico bancario;
5. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri connessi (che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, né inferiore al termine minimo di 90);
6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita;
7. La fotocopia del documento d'identità dell'offerente;8.ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica
Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso ditale 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 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.

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

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

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

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

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

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

DISPOSIZIONI 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 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;

- 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 i ..... 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.

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso unitamente alla CTU e ordinanza di vendita verranno pubblicati dal professionista delegato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.tribunale.cosenza.giustizia.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.canaleaste.it.

Tra l'avvenuta pubblicità di cui sopra e la data fissata per la vendita senza incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 120 giorni. Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato, presso il proprio studio, all'indirizzo sopra indicato.

Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e l'ordinanza emessa dal G.E.. alla quale si fa espresso rinvio.

Per una più dettagliata disciplina della vendita si rinvia all'ordinanza di delega.

Si specifica che tutte le attività che, ai sensi dell'art 571 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.

Cosenza, 22.06.2026

Il Professionista delegato
Avv. Fiorina Avventuriera