

**TRIBUNALE DI CÔSENZA**  
Sezione esecuzioni immobiliari  
**Procedura esecutiva n. 197/2015 R.G.E.I.**

Giudice della esecuzione: Dott.ssa Gioia  
Delegato alla vendita: avv. Flavio Greco  
Custode degli immobili: avv. Flavio Greco

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI**  
**SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto avv. Flavio Greco, professionista delegato alla vendita dei beni, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in relazione alla procedura in epigrafe, giusta ordinanza di delega del 28.02.2019 del Giudice della Esecuzione; visti gli artt. 569 e segg. del c.p.c.,

**AVVISA**

che il **giorno 27.01.2026, alle ore 09:15 con seguito**, nel palazzo del Giudice di pace, sito alla via Antonio Guarasci di Cosenza, nella sala delle aste posta al piano VI, stanza 1, dinanzi a sé, si procederà senza incanto, con modalità telematica sincrona mista ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 del D.M. n. 32/2015, alle deliberazioni sulle offerte pervenute e alle operazioni di vendita del bene assoggettato alla espropriazione, così individuato:

LOTTO	N. 1
PROPRIETÀ	piena (1000/1000)
UBICAZIONE	Comune di Luzzi (CS), contrada Petrini n. 26/B
TIPOLOGIA	Appartamento posto al piano terra, realizzato in muratura portante e costituito da un unico ambiente "cucina-soggiorno-pranzo", da cui si accede direttamente alla camera da letto matrimoniale e al bagno. L'appartamento dispone di corte di pertinenza annessa. Rendita catastale: € 131,95
CATEGORIA	A/4
ESTENSIONE	105,37 mq (appartamento+corte)
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Appartamento: Foglio 15, p.lla 406, sub. 1 Corte di pertinenza: Foglio 15, p.lla 406
ALLO STATO L'IMMOBILE RISULTA	Occupato
PREZZO BASE D'ASTA	€ 19.733,00
PREZZO MINIMO DI OFFERTA	€ 14.800,00
OFFERTE IN AUMENTO (rilancio minimo in caso di più di una offerta 2% del prezzo base asta)	€ 400,00

LOTTO	N. 2
PROPRIETÀ	piena (1000/1000)
UBICAZIONE	Comune di Luzzi (CS), contrada Petrini n. 26/B
TIPOLOGIA	Appartamento posto al piano primo, realizzato in muratura portante e costituito da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, zona disimpegno, bagno e soffitta praticabile. Rendita catastale: € 169,66
CATEGORIA	A/4
ESTENSIONE	150,14 mq (appartamento+soffitta)
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio 15, p.la 406, sub. 2
ALLO STATO L'IMMOBILE RISULTA	Occupato
PREZZO BASE D'ASTA	€ 28.188,00
PREZZO MINIMO DI OFFERTA	€ 21.141,00
OFFERTE IN AUMENTO (rilancio minimo in caso di più di una offerta 2% del prezzo base asta)	€ 565,00

I beni sopra indicati sono meglio descritti nella relazione di perizia resa dall'esperto estimatore, in atti, la quale deve intendersi, per intero, richiamata e trascritta e alla quale si fa espresso riferimento, anche per quello che concerne la regolarità urbanistica degli immobili e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo, gravanti sui beni e per tutto ciò che non è espressamente indicato nel presente avviso.

#### MODALITÀ DELLA VENDITA

L'asta si svolge con modalità sincrona mista.

Le offerte di acquisto e le domande di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè, in forma cartacea).

Coloro che formulano l'offerta e la domanda in modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che formulano l'offerta una domanda su supporto analogico partecipano comparendo personalmente innanzi al professionista delegato nel luogo sopra indicato e con le modalità di seguito meglio descritte.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26 febbraio 2015, n. 32, artt. 12 e ss., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del ministero della giustizia e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

#### VENDITA IN MODALITÀ TELEMATICA:

In particolare, coloro i quali, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, intendono partecipare alla vendita in forma telematica dovranno:

1. Ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare

l'offerta e le cui 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, comma 5, del D.M. n. 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";

2. Ai sensi degli artt. 12 e 13 del D.M. n. 32/2015 presentare **entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita**, una dichiarazione contenente:
  - a. I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;
  - b. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d. Il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e. La descrizione del bene;
  - f. L'indicazione del professionista delegato;
  - g. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h. Il prezzo offerto è il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono il pagamento del saldo prezzo oltre 120 giorni dall'aggiudicazione);
  - i. L'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
  - j. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j;
  - l. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'articolo 12 del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
  - m. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
  - n. 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 dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
3. Allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
4. Procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00)** in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato XML alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale;
5. Allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015;
6. Ai sensi dell'articolo 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, ult. comma, c.p.c.;

7. Trasmettere l'offerta ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui al precedente punto;
8. 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;

In caso di offerta telematica, l'importo della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato tramite bonifico sul conto corrente del gestore delle vendite telematiche Edicom Finance S.r.l., utilizzando le seguenti coordinate bancarie:

c/c bancario presso Banca Sella S.p.A.  
intestato ad EDICOM FINANCE s.r.l.  
IBAN: IT 02 A032 68120 00052914015770

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta e, in particolare, entro e non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere presentate le offerte di acquisto; qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In ogni caso, per maggiori e più dettagliate informazioni, si rinvia al "Manuale Utente" per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul portale dei servizi telematici (<http://post.giustizia.it>), sul quale sono indicate anche le modalità per avvalersi dell'ausilio di un presentatore, ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 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 a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente 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.

#### **VENDITA IN MODALITÀ CARTACEA (ANALOGICA):**

Chi, con esclusione del debitore dei soggetti non ammessi alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., intenda partecipare alla vendita in forma analogica (cartacea) dovrà presentare l'offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico con dichiarazione, in regola con il bollo di euro 16,00, da recapitarsi in busta chiusa, recante esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita, e null'altro, presso lo studio del professionista delegato, avv. Flavio Greco, sito alla via Che Guevara n. 5 di 87017 Roggiano Gravina (CS), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, e contenente:

- a. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale/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 altro dato identificativo del lotto;
- e. la descrizione del bene;
- f. l'indicazione del professionista delegato;
- g. la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- i. l'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- j. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- k. 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.

All'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta, i seguenti documenti:

- 1. Se persona fisica: fotocopia di un documento d'identità e del codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero);
- 2. Se società o persona giuridica: certificato del registro delle imprese (o del registro delle persone giuridiche) attestante la vigenza dell'ente e dei poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità;
- 3. In caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nominare dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;
- 4. Se l'offerente è cittadino di un altro Stato, non facente parte dell'UE, certificato di cittadinanza e di eventuale permesso o carta di soggiorno al fine di verificare le condizioni di reciprocità.

In caso di modalità analogica (cartacea) di presentazione dell'offerta, l'importo della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

#### SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato presso la sala d'asta sita in via Antonio Guarasci, piano sesto, presso il palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, avanti al professionista delegato e dalla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente.

Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a. Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato, che ne controllerà la regolarità, e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato, onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore, che consente la visione delle operazioni agli offerenti mediante lo schermo presente nella sala d'asta sopra indicata.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi, comparando innanzi al professionista, in tempo utile, per poter partecipare alla gara, nella sala d'asta indicata, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale inviate via e-mail dal gestore delle vendite almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita e connessione ad Internet per validare i rilanci e le offerte.

Saranno dichiarati inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal giudice dell'esecuzione; le offerte criptate analogiche non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità indicate e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita; qualora sia presentato un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal giudice, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata; qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 e gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilanci minimi pari almeno al 2% del prezzo base d'asta.

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

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri:

1. Dell'entità del prezzo,
2. Dell'ammontare delle cauzioni prestate,
3. Delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento.

Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Pertanto, in caso di plurime offerte, il delegato aggiudicherà 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 della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

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'unico offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, comma 2, c.p.c., il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione, versati con bonifico, saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo

le spese di bonifico sul conto sulla carta di credito di debito dal quale le somme sono state prelevate.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
2. 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 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 perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
3. Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato.
4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni dei pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Le spese del trasferimento (imposta di registro imposta sul valore aggiunto ove dovuta -effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativamente assoggettamento-, imposte ipotecarie 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, in ogni caso, dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di 15 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.
5. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del 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 del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente della procedura.

#### PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173bis disp. att. c.p.c., sul portale del Ministero della

Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, e 631bis c.p.c. nonché sui 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), interoperabile con il Portale delle Vendite Pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).  
Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal delegato alla vendita, avv. Flavio Greco, cell. 3391427345, e/o, per quanto riguarda la presentazione delle offerte in modalità telematica, dal gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., tel. 041 536 9911, mail: [info@edicomspa.it](mailto:info@edicomspa.it).

Cosenza, lì 29.09.2025

Il professionista Delegato  
Avv. Flavio Greco

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Flavio Greco', is written over a horizontal line.