



TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare

R.G.E. N. 87/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. ssa Assunta Gioia

PROFESSIONISTA DELEGATO e CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott. Giorgio Piro

III° ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA DI BENI IMMOBILI A PARTECIPAZIONE MISTA

Il professionista delegato Dott. Giorgio Piro:

- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita emessa in data 16/10/2024, integrata da disposizione del 03/02/2025;

- visti gli artt. 569, 576 e 591-bis, e segg. c.p.c.:

Fissa

L'udienza di vendita per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 570 e ss c.p.c. per il giorno 11/02 /2026 **ore 11,50** ; stanza n.2, presso le sala aste messa a disposizione nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace di Cosenza, in Via Antonio Guarasci – Cosenza, precisando sin d'ora che tutte le buste contenenti le offerte verranno aperte lo stesso giorno alle **ore 12,00** :

Descrizione degli immobili per n. 4 lotti

LOTTO N.1

Trattasi di diritti pari al 50% di piccolo appartamento, ubicato al piano terra di un fabbricato che si articola su due livelli, fabbricato utilizzato come abitazione sito in un contesto agricolo nel comune di Montalto Uffugo (Cs), Via Vignale n.28, di circa Mq 47, che risulta occupato dalla madre e dai fratelli del debitore, identificazione catastale nceu del comune di Montalto Uffugo, (CS), foglio 17, particella 184, sub 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, R. C. €.619,75

PREZZO BASE : € 8.603,26

LOTTO N.2

Trattasi di diritti pari al 100% di piccolo appartamento, ubicato al piano terra di un fabbricato che si articola su due livelli, e il fabbricato si articola su due livelli piano terra e S1. Detto fabbricato si caratterizza come civile abitazione, mentre la destinazione d'uso autorizzata dal Comune è difforme. Il fabbricato è sito in un contesto agricolo nel comune di Montalto Uffugo (Cs), Via Vignale n.28, con le superfici al piano terra pari a circa Mq 129 e il piano seminterrato di circa Mq 80, il fabbricato risulta libero, identificazione catastale nceu del comune di Montalto Uffugo, (CS), foglio 17, particella 184, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, R. C. €.1.239,50

PREZZO BASE : € 27.142,04

LOTTO 3

Trattasi di diritti pari al 100% di appezzamento di terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo, al foglio 17, particella 60, classe seminativo e pascolo arborato, rispettivamente di superficie 9.651 m² e 5.349 m².

Il terreno ha un andamento leggermente scosceso, con destinazione boschiva e seminativa. Al suo interno sono presenti alberi di querce.

Il fondo è raggiungibile attraverso Via Vignale e, successivamente, percorrendo una stradina in terra battuta. Il terreno confina con le proprietà censite al foglio 17 particelle 34, 59, 206, 208 e 46, e al foglio 18 particelle 88, 69 e 81.

PREZZO BASE : € 12.164,34

LOTTO N.4

Trattasi di diritti pari al 50 % di terreno censito al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo, al foglio 17, particella 183, classe uliveto, superficie 8.498 m².

Il terreno ha un andamento leggermente scosceso rispetto alla strada comunale. Sul lotto sono presenti alberi da frutto e piante di ulivo. Confina con la strada comunale e con le proprietà distinte al foglio 17 particelle 184, 185, 230,240 e 58. Il lotto in esame è stato vincolato per edificare sul bene distinto al foglio 17 particella 185. Il fondo è raggiungibile attraverso Via Vignale.

PREZZO BASE : € 7.124,59

I bene di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto, Ing. Giuseppe Dodaro, in visione presso il professionista delegato e consultabili anche sul sito internet www.astegiudiziarie.it, la cui conoscenza integrale è il presupposto per la partecipazione alla vendita

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base)

Lotto 1 = € 6.452,44

Lotto 2 = € 20.356,53

Lotto 3 = € 9.123,25

Lotto 4 = € 5.343,44

Rilancio minimo non inferiore ad € 2.000,00.

DISCIPLINA DELLE VENDITE

1) la modalità di svolgimento delle aste è quella della sincronia mista pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che avranno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparando dinanzi al professionista delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati all'interno

dell'avviso di vendita che sarà una delle stanze messe a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci

2) le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/2/15 n. 32 artt 12 e segg depositate secondo le indicazioni riportate nel manuale utente pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito nell'avviso di vendita.

In particolare chi intende partecipare alle vendite in forma telematica deve:

- presentare offerta con modalità telematica 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> - ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 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 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", - ai sensi dell'art. 12 e 13 D.M. 32/2015 ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 12 del giorno non festivo precedente quello dell'asta una dichiarazione in regola con il bollo contenente:

- a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- b) l'Ufficio Giudiziale presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) il nome 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 prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- i) la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al co. 4 dell'art. 12 D.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;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni

- si precisa che in caso di offerente con modalità telematica 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 - allegare nell'ipotesi in cui l'offerta è formulata da più persone, 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, - trattarsi esclusivamente ai sensi dell'art. 571 c.p.c. di uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o del legale rappresentante della società offerente) o di procuratore legale anche a norma dell'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c.

- 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 telematiche sui siti internet dove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta

tramite telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. In caso 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.

A tal proposito si riportano di seguito le coordinate IBAN del c/c su cui versare la cauzione che è quello fornito dal gestore delle vendite telematiche, ASTA LEGALE.NET SPA **IBAN:** IT80R0303233840010000263314, c/o Credito Emiliano Filiale di Seregno (MB) , si precisa che il bonifico deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta.

In particolare chi intenda partecipare alle vendite in forma analogica deve

- Ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà entro le ore 12 del giorno non festivo precedente quello dell'asta depositare presso lo studio del sottoscritto professionista in Cosenza in viale Giacomo Mancini n.132, piano quinto, una dichiarazione in regola con il bollo in busta chiusa contenente:

- a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- b) l'Ufficio Giudiziale presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) il nome 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 prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- i) l'importo, la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

Chi intende partecipare alle vendite con modalità analogica deve:

- fornire al professionista delegato la prova dell'avvenuto versamento tramite bonifico bancario su c/c della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto. A tal proposito si riportano di seguito le coordinate IBAN del c/c su cui versare la cauzione, **IBAN: IT98J0542416201000001011613** c/o BDM BANCA SPA –Cosenza Sede-, intestato: "Procedura Esecutiva N.87/2023 R.G.E.I. Tribunale di Cosenza c/o Piro Giorgio" e si precisa che il bonifico deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

- In caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura;
- In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto.

INDICAZIONI OPERATIVE

- la perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nel sito www.tribunale.cosenza.giustizia.it

- saranno dichiarate inammissibili:

- a) le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente quello dell'asta

b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e. salvo quanto al punto sub i)

c) le offerte criptate o analogiche non accompagnate da cauzione prestata

d) laddove prevista il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

- In caso di unica offerta presentata in modalità criptata o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal giudice si procederà senz'altro all'accoglimento.

- Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, il delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss c.p.c.

- In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche il delegato inviterà tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta a norma dell'art 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt 573 e 574 c.p.c. pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente (allorchè sia trascorso il tempo di 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci).

- Si procederà invece all'aggiudicazione a favore del maggiore offerente nel caso di mancanza di adesione alla gara da parte degli offerenti, in caso di loro assenza e in mancanza di istanze di assegnazione, in tal caso il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo, o, in caso di parità del prezzo offerto a colui che abbia versato la cauzione di maggior importo, o, in caso di parità di prezzo o di importo della cauzione a chi abbia offerto di pagare in minor tempo (in questo caso il termine per il pagamento dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario a pena di decadenza), o, ove le offerte siano tutte equivalenti l'immobile verrà aggiudicato a colui il quale avrà presentato l'offerta per primo.

- In ogni caso ove siano state presentate istanze di assegnazione il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss c.p.c. anche nel caso di gara e mancato raggiungimento a seguito di rilancio del prezzo base d'asta del bene.

- Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 disp. Att. c.p.c. 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 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso e non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche.

- In caso di mancato versamento del saldo del prezzo sempre tramite bonifico bancario sarà relazionata la circostanza al g.e. per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

- Agli offerenti non risultati aggiudicatari la caparra verrà restituita detratte solo le spese vive per il bonifico o per l'emissione dell'assegno circolare di restituzione.

- In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario non oltre l'udienza ex art.569 c.p.c., ed avrà provveduto a precisare il credito entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il delegato specificherà all'aggiudicatario con raccomandata o a mezzo posta elettronica certificata che l'importo da versare per il saldo del prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul c/c della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. E' fatta salva la possibilità per il delegato di accantonare una somma maggiore per spese di procedura a carico della massa qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.

Condizioni della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata alle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dall'esperto stimatore in atti (che deve intendersi qui integralmente trascritta e richiamata); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore in atti (in ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun 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 considerate anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.
- 4) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- 5) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge che il professionista delegato quantificherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata insieme all'iban del c/c su cui effettuare il bonifico, ma che, nel caso in cui alla fine dovessero risultare insufficienti, saranno oggetto di richiesta di integrazione da corrispondersi a cura dell'aggiudicatario entro 15 giorni a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.
- 6) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni), saranno fornite dal professionista delegato.
- 7) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria.
- 8) Il custode provvederà a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino.
- 9) Per tutto quanto non previsto dalla presente ordinanza si applicano le norme di legge.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del delegato sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art 490 comma 1 c.p.c. 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

Sempre quanto alla pubblicità di cui all'art. 490 commi 2 e 3 c.p.c. l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art 173 bis disp. Att. C.p.c. va data diffusione, a cura del professionista, avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, sui siti internet :

www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la pubblicazione su www.immobiliare.it e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito internet ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita Dott. Giorgio Piro (Tel 0984 – 413745; email studiopirozinno@libero.it ; pec giorgiopiro@odcec.cs.legalmail.it) e dal gestore delle vendite telematiche Edicom Finance srl, sede di Venezia Mestre: tel.041 5369911 – fax 041 5361923 – sede di Palermo: tel 091 7308290 fax 091 6261372, back office c/o cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza, chat on line disponibile sul portale www.spazioaste.it tel. 02 80030070.

Cosenza lì 05.11.2025

Il Professionista Delegato e Custode

Dott. Giorgio Piro

