

TRIBUNALE DI COSENZA
- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Assunta Gioia

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Avv. Francesco Canino Procedura esecutiva immobiliare n. 83/2015 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il professionista delegato alla vendita, *Avv. Francesco Canino*,

- vista l'ordinanza di delega al compimento delle operazioni di vendita, emessa dal G.E. Dott. Giuseppe Sicilia in data 19.11.2021;

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

AVVISA

che il giorno 28 Maggio 2026 alle ore 9.45 presso la Sala Aste Telematiche – Stanza n. 1, all'interno del Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI, si procederà al primo di un ciclo di quattro esperimenti di vendita senza incanto con modalità telematica “sincrona mista” ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 e 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, degli immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

PRIMO LOTTO: costituito da un Appartamento ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Trieste n. 121, piano 1, composto da ingresso-disimpegno, tre stanze e due bagni di circa mq 90,00 oltre, due balconi di circa mq 22,00, confinante con la p.lla 37, con la p.lla 103 sub. 5, con corte comune, scala comune e Via Trieste (strada statale n. 19), e da un Locale sottotetto di pertinenza di circa mq 90,00, confinante con la p.lla 103 sub. 4, con la p.lla 103 sub. 6, con corte comune e Via Trieste (strada statale n. 19). DESCRIZIONE CATASTALE - Appartamento: Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 74, particella n. 103 **sub. 4**, categoria A/3, classe 1, piano 1, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 155,45. - Locale sottotetto: Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 74, particella n. 103 **sub. 5**, categoria C/2, classe 1, piano 1, consistenza 89 mq, rendita catastale € 234,42. **Attualmente gli immobili sono occupati dal debitore esecutato.**

PREZZO BASE D'ASTA: € 89.669,47 (euro ottantanovemilaseicentosessantanove/47)

Offerta minima (ribasso pari a 1/4 del prezzo base):
Euro 67.252,10 (euro sessantasetteminaduecentocinquantadue/10)

SECONDO LOTTO: costituito da un Locale commerciale ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Trieste, piano terra, di circa mq 78,00, confinante con la p.lla 36, con la p.lla 609 e corte comune e Via Trieste (strada statale n. 19), e da un annesso Magazzino di circa mq 50,00 posto al piano primo sottostrada, confinante con la p.lla 103 sub. 7, p.lla 36 e con la p.lla 609. DESCRIZIONE CATASTALE -Locale commerciale: Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 74, particella n. 103 **sub. 13**, categoria C/3, classe 2, piano T, consistenza 65 mq, rendita catastale € 245,06. -Magazzino: Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 74, particella n. 103 **sub. 9**, categoria C/2, classe 1, piano S1, consistenza 50 mq, rendita catastale € 131,70. **Attualmente gli immobili sono occupati dal debitore esecutato.**

PREZZO BASE D'ASTA: € 68.796,45 (euro settantaseimilaquattrocentoquaranta/50)

Offerta minima (ribasso pari a 1/4 del prezzo base):
Euro 51.597,33 (euro cinquantunomilacinquecentonovantasette/33)

TERZO LOTTO: costituito da un Locale commerciale ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Trieste, piano terra, di circa mq 55,00, confinante con la p.lla 103 sub. 13, con la p.lla 103 sub. 2 e Via Trieste (strada statale n. 19). DESCRIZIONE CATASTALE - Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 74, particella n. 103 **sub. 14**, categoria C/1, classe 1, piano T, consistenza 45 mq. rendita catastale € 653,06. **Attualmente gli immobili sono occupati dal debitore esecutato.**

PREZZO BASE D'ASTA: € 38.039,62 (euro trentottomilatrentanove/62)

Offerta minima (ribasso pari a 1/4 del prezzo base):
Euro € 28.529,71 (euro ventottomilacinquecentoventinove/71)

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo** di almeno **Euro 2.000,00 (duemila/00)**.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili, alla loro esatta consistenza, alla loro situazione di fatto e di diritto, alla loro regolarità urbanistica ed edilizia, alla divisibilità del bene, alla loro provenienza, ecc., si richiama quanto esposto dal C.T.U. stimatore Dr. Ing. Umile Fiore Tarsitano nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale, disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet analiticamente indicati, nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito www.tribunalecosenza.giustizia.it.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, qui da intendersi per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni), purchè presenti domanda di permesso edilizio in sanatoria, o di altro titolo equipollente, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. 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).

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 dalla 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.

Per il predetto lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile ed il compenso del professionista delegato, per una quota del 50%, relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

Le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta – effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento-, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura dal medesimo tempestivamente comunicata, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono 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 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.

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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Come previsto nella Convenzione per l'Integrazione del protocollo d'intesa dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie sottoscritta il 10.4.2018 tra il Tribunale di Cosenza e la società Edicom, la società Ediservice S.r.l., facente parte della rete d'impresa Gruppo Edicom, 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 04/08/2017, è stata indicata come gestore della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale e scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

La modalità di svolgimento delle aste è quella **sincrona 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 partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista nel giorno e nel luogo sopra indicato che sarà in una delle sale d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. 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.

In particolare, **per chi intende partecipare alle vendite in forma telematica**, si avvisa che l'offerente 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 co. 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 degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, 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 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) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di 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 l); n) 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; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
- allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta formulata da più persone, all'offerta, 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 dal legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Si precisa che, in caso l'offerente utilizzi la modalità telematica, le offerte devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla lett. n) su indicata e che 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 ogni caso, rimanendo il delegato disponibile a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o delle domande di partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (delegato stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, rinvia, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici accessibile al link: <https://pvp.giustizia.it/pvp-offerta/assets/documents/ManualeUtenteOfferta.pdf>. Inoltre, l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile.

L'offerente dovrà 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 del c/c su cui versare la cauzione che è quello fornito dal gestore delle vendite telematiche, IBAN: IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella. 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.

Si avvisa, inoltre, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, che 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 a mezzo 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.

Per chi intende partecipare alle vendite in forma analogica (forma cartacea), si avvisa che: ogni offerente, escluso il debitore ed i soggetti non ammessi alla vendita, entro le ore 12:00 del giorno non festivo antecedente quello dell'asta dovrà depositare, previo appuntamento telefonico al recapito 347/8818144, presso lo Studio del professionista sito in 87036 Rende (CS) Via Lazio snc, una dichiarazione, in regola con il bollo ed in busta chiusa, contenente: **a) i dati identificativi dell'offerente** (il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare); **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) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;** **f) l'indicazione del professionista delegato;** **g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;** **h) l'indicazione del prezzo offerto** (che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto); **i) il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari** (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); **l) l'importo versato a titolo di cauzione;** **m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.**

Sulla busta chiusa dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro. All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di riconoscimento dell'offerente, nonché assegno bancario circolare non trasferibile intestato a **"TRIB. CS – PROC ESEC 83/2015 RGE AVV. CANINO FRANCESCO"** per un importo almeno del 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. In alternativa, la cauzione, per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, potrà essere versata mediante un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'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'assegno circolare nella busta dell'importo come specificato, intestato al professionista delegato e non trasferibile, l'offerta sarà considerata inammissibile.

INDICAZIONI OPERATIVE

1) Saranno dichiarate inammissibili:

- a) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub h);
 - b) le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta;
 - c) le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita
- 2) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.
- 3) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 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; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
- 4) 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.
- 5) 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 stato ammesso dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
- 6) 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.
- 7) Il professionista delegato, referente della procedura procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita (tale luogo, per come già specificato, dovrà coincidere, essendo gestore della vendita Edicom, con la Sala d'Aste sita in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, giusta convenzione intercorsa con Edicom).

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata e/o analogica 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 criptate e/o analogiche, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato 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. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.

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.

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 presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, 2° co., cpc, 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 saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo o di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e oneri di trasferimento, ne sarà dato tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c..

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis 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 non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

Il Delegato è, altresì, autorizzato a:

- sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice; - e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

La vendita sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

- 1) Pubblicazione dell'avviso, a cura del delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche a sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;
- 2) Diffusione, ai sensi dell'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c. dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c, a cura del professionista avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, sui siti internet www.asteannunci.it, 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 di 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.

Si ricorda che il pacchetto di pubblicità concordato come modalità standard di pubblicità include i seguenti canali pubblicitari:

- Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).
- Pubblicazione sui siti del network Edicom www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11 e PDG del 08/07/13 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).
- Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione.
- Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV www.canaleaste.it iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).

- Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale – sezione dedicata al Tribunale di Cosenza, distribuita in abbonamento e presso le migliori edicole a livello nazionale, nonché spedita in abbonamento, per un totale di 250 mila copie mensili.
- Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell’immobile staggito).
- Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it – subito.it - attico.it – idealista.it – bakeca.it – secondamano.it – e-bay annunci) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.
- Pubblicazione su immobiliare.it
- Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all’ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato alla vendita Avv. Francesco

Canino, Cell. 347/8818144, E-mail: studiolegalecanino@gmail.com Pec: studiolegalecanino@pec.giuffre.it, o dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 - fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 - fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Cosenza, lì 27 gennaio 2026

Il Professionista Delegato e Custode

Avv. Francesco Canino