

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Assunta Gioia
Professionista Delegato Dott Marco Ponti
Custode Giudiziario Dott Marco Ponti
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 167/2021 R.G.E.

Il sottoscritto professionista delegato Dott Marco Ponti

- Visto il provvedimento di nomina del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Assunta Gioia del 19.12.2023, disciplinante le condizioni di vendita alla luce della normativa vigente;
- Visto il provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 09 luglio 2025;
- Visti gli artt. 567, 569 e 591 c.p.c

FISSA

per il giorno **31 Marzo 2026 alle ore 12:00**, presso la sala asta del Tribunale di Cosenza – Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci piano VI, Stanza n. 2, l'udienza di vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art 573 c.p.c e dell'art 22 D.M. 32/2015, degli immobili di seguito descritti per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art 570 e ss. c.p.c, precisando sin d'ora che tutte le buste contenenti le offerte verranno aperte lo stesso giorno

DESCRIZIONE IMMOBILE

Lotto Unico

PREZZO BASE D'ASTA EURO 25.281,00

Prezzo minimo dell'offerta ammesso, pari al 75% del prezzo base, pari ad **Euro 18.961,00**

Rilancio minimo, in caso di più offerte, non inferiore ad **Euro 506,00**

Descrizione dell'immobile

Piena proprietà di un appartamento al piano primo e al piano secondo (allo stato attuale in corso di definizione) con annessi livelli piano terra destinato a magazzino e livello sottotetto (allo stato attuale in corso di definizione, identificati dai seguenti parametri catastali

PIANO TERRA**DATI IDENTIFICATIVI:**

Comune di ACRI (A053) (CS)

Foglio 56 Particella 761 Subalterno 7

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ACRI (A053) (CS)

Foglio 56 Particella 761

Classamento:

Rendita: Euro 134,28

Zona censuaria 2,

Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 104

m2 **Indirizzo:**

CONTRADA SAN GIACOMO n. 175 Piano T

Dati di superficie:

Totale: 116 m2

PIANO PRIMO**DATI IDENTIFICATIVI:**

Comune di ACRI (A053) (CS)

Foglio 56 Particella 761 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ACRI (A053) (CS)

Foglio 56 Particella 761 **Classamento:**

Rendita: Euro 251,77

Zona censuaria 2,

Categoria A/2a), Classe U, Consistenza 6,5

vani

Indirizzo:

CONTRADA SAN GIACOMO n. 175 Scala 1

Piano 1

Dati di superficie:

Totale: 122 m2

Totale escluse aree scoperte b): 119 m2

PIANO SECONDO**DATI IDENTIFICATIVI:**

Comune di ACRI (A053) (CS)

Foglio 56 Particella 761 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto

terreni

Comune di ACRI (A053) (CS)

Foglio 56 Particella 761 **Classamento:**

Categoria F/4a)

Indirizzo:

CONTRADA SAN GIACOMO Piano 2

PIANO TERZO (soffitta)**DATI IDENTIFICATIVI:**

Comune di ACRI (A053) (CS)

Foglio 56 Particella 761 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto

terreni

Comune di ACRI (A053) (CS)

Foglio 56 Particella 761 **Classamento:**

Categoria F/4a)

Indirizzo:

CONTRADA SAN GIACOMO Piano 3

Stato dell'immobile: occupato dal debitore esecutato.

Con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, si richiama quanto esposto dal CTU nella relazione peritale in atti.

1. Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art 22 D.M. 32/2015, per il tramite del gestore Zucchetti Software Giuridico, di cui l'autorizzazione all'art 2 lett b) D.M.32/2015, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M 32/2015 al n. progressivo 5 dell'apposito Registro con provvedimento ministeriale del 26/09/2017. Pertanto, le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica e 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 hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato nel giorno, nell'ora e nel luogo indicato nel presente avviso, secondo le modalità di seguito meglio descritte

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte per l'eventuale gara tra gli offerenti (sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita), avranno luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sala d'asta in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza.

2. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/02/15 n 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" pubblicate 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:

- Ai sensi dell'art, 12 co. 4 D.M. 32/2015, ogni offerente dovrà trasmettere l'offerta mediante apposita " casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica della 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 l'offerente, dovrà presentare, entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con in 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 lotto 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 di bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quella di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

- allegare la documentazione attestante il versamento (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;
- procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 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 telematica <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale;

Si precisa che:

- nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, sarà necessario allegare 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 al comma 4 e 5 dell'art 12 D.M. 32/2015 (o, in alternativa, al soggetto che firma digitalmente l'offerta).
- In caso di offerte con modalità telematica le stesse dovranno essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante la casella di posta elettronica di cui alla

precedente lettera n) del presente provvedimento 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.

- Il soggetto (inteso come offerente) che intende presentare offerta di acquisto in forma telematica dovrà essere esclusivamente – ai sensi dell'art 571 c.p.c – uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art 579 ultimo comma c.p.c, con esclusione del debitore e dei soggetti non ammessi alla vendita.
- 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 di giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è seguita la pubblicità di cui all'art 490 c.p.c. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta, o 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 e che dovete la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Chi intende partecipare alle vendite in forma analogica deve:

- a) Ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà entro le 12 del giorno non festivo precedente quello dell'asta depositare presso lo studio del professionista delegato in Cosenza, Via Costantino Mortati n 4, 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; 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 del 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

prevedono il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); i) l'importo versato a titolo di cauzione.

- In caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica, si precisa, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile
- In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto.

Versamento della cauzione

L'importo da versare a titolo di cauzione dovrà essere pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

- **Per le offerte analogiche:** la cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva n. 167/2021 R.g.e.i per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- **Per le offerte telematiche:** la cauzione dovrà essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Zucchetti Software Giuridico s.r.l. alle seguenti coordinate bancarie: IBAN IT71X0306911884100000010203

Il bonifico dovrà riportare esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né altro elemento che connoti la procedura.

Si specifica che:

- **L'offerente dovrà effettuare il bonifico in modo da consentire l'accredito in tempo utile, almeno cinque giorni prima della scadenza del termine utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

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 l'offerta sarà considerata inammissibile;

- 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 dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.
- L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel comma di Cosenza ai sensi dell'art 582 c.p., in mancanza, la comunicazione e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria

INDICAZIONI OPERATIVE

La perizia estimativa , unitamente agli allegati, sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sui siti internet www.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.it, www.fallcoaste.it e, qualora costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Le offerte telematiche 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 da Professionista Delegato presso la sala d'aste sita in via Antonio Guarasci, piano IV, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza e all'interno del Tribunale, avanti al Professionista Delegato e alla presenza degli offerenti on line (con collegamento remoto) e di quelli comparsi personalmente che hanno presentato offerta analogica.

Saranno dichiarate inammissibili:

- a) Le offerte telematiche criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a 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 e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e /o laddove previsto, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita

Qualora sia presentata un'unica offerta telematica criptata e /o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una serie 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, nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.

In caso di più offerte telematiche 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 articoli 573 e 574 c.p.c.; la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non

inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore 10.0000 €, con rilanci minimo di almeno 2.000 € (duemila). La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può aver luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono state presentate istanze di assegnazione, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente.

Ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (III) delle forme e dei modi e dei tempi di 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 dello 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 maggiore importo, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore 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 bene sarà aggiudicato a 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'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

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal gestore della vendita agli offerenti telematici che non si sono resi aggiudicatari, previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma telematica. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. Analogamente il professionista delegato restituirà immediatamente gli assegni circolari versati dagli offerenti analogici che non si sono resi aggiudicatari.

In caso di aggiudicazione da parte di un offerente telematico, il gestore effettuerà il bonifico relativo alla cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura previo necessario impulso del professionista delegato che segnalerà l'iban del conto della procedura, tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica.

Qualora in base a quanto disposto dall'art 161 quanto, 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 prestato cauzione., 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che dovrà intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiameranno nell'avviso 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). La vendita avviene nello stato di diritto e di fatto 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresa, 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 occulti in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, sensuosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato: saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato – ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese di 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 forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura

dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito del differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; 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.

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- Pubblicazione sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art 490 l comma c.p.c.

Sempre ai sensi dell'art 490, commi 2 e 3, c.p.c, diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art 173 bis disp att c.p.c., sui siti internet interoperabili con il portale delle vendite pubbliche www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it

Maggiori informazioni e chiarimenti possono essere forniti dal professionista delegato vendita, contabile presso lo studio in Cosenza in Via Costantino Mortati n 4, Cell 328.1523848 o mediante comunicazione da inviare a mezzo mail marcoponti.pm@libero.it.

Cosenza, 01.12.2025


Il Delegato alla vendita e custode
Dott. Marco Ponti