

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 262/2017 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe Sicilia
Professionista delegato alla vendita e Custode: Avv. Lucia Falcone
Gestore della vendita telematica: Edicom Finance srl

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI
in modalità *sincrona mista* ex art. 22 DM Giustizia 32/2015

La sottoscritta Avv. Lucia Falcone, professionista delegato alla vendita, giusta nomina del Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio Previte del 02.03.2020,

- Visto il provvedimento di delega del Giudice dell'Esecuzione dr. Giorgio Previte del 02.03.2020;
- Vista l'ordinanza di vendita, emanata dal Giudice dell'Esecuzione dr. Giorgio Previte, in data 02.03.2020;
- Visto il Decreto del 4.03.2020, con il quale il G.E. dr. Giorgio Previte è stato sostituito dal G.E. dr. Giuseppe Sicilia;
- Vista la perizia depositata in data 13.11.2019;
- Visto il provvedimento di rinnovo delega del Giudice dell'Esecuzione dr. Giuseppe Sicilia del 18.10.2022;
- Visto il provvedimento di rinnovo delega del Giudice dell'Esecuzione dr. Giuseppe Sicilia del 06.03.2023;
- Visti gli esiti infruttuosi dei precedenti tre esperimenti di vendita;
- visti gli artt. 567, 569 e 591 bis e segg. c.p.c.;

AVVISA

Che il giorno **29 maggio 2026 con inizio alle ore 11:30** presso la **Sala Aste Telematiche (S.A.T.) - Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via A. Guarasci, Stanza 1, piano VI**, si terrà la vendita senza incanto innanzi al delegato con modalità *sincrona mista* ai sensi e per gli effetti degli artt. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015 del compendio pignorato come meglio descritto di seguito, precisando sin da ora che le buste contenenti le offerte (telematiche e/o analogiche) saranno aperte lo stesso giorno alle **ore 11:30**.

Oggetto della vendita è il solo **Lotto 1** della proprietà immobiliare di cui alla procedura

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Lotto 1

L'immobile posto in vendita è costituito da un appartamento posto a piano rialzato di 164,88 mq costituito da ampio ingresso, n. 2 bagni e n. 3 camere, sito nel Comune di Cerisano (CS), Zona Via Senatore Nicola Vaccaro, iscritto in Catasto al **Foglio catastale n. 16 – particella n. 142 – sub. 2**; Piena Proprietà 1/1; Categoria: Residenziale

L'immobile, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972 non è soggetto ad I.V.A. in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita I.V.A., inoltre non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione.

Ulteriori dati dell'immobile in vendita sono rinvenibili nella perizia di stima, cui si rinvia.

Destinazione urbanistica:

L'edificio entro cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto, ricade in zona di “completamento densa” (RB1 della variante al PRG vigente) e si tratta, secondo le previsioni degli articoli 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, di zone a destinazione prevalentemente residenziale già esistenti o in via di completamento, che non presentano in nessun caso valori storico-ambientali da salvaguardare; esse possono, in alcuni casi, presentare esigenze di modificazione statico-igienico, ma la caratteristica prevalente risulta quella del completamento urbanistico-edilizio. Queste aree rispondono ai requisiti di cui alla lettera B) della art. 2 del D.I. 2/4/1968 n. 1444. Le destinazioni consentite sono quelle già elencate per le zone di cui agli articoli precedenti e cioè in breve: la residenza, i servizi ed in genere tutte quelle attività connesse o compatibili con le residenze. L'unità immobiliare cui al foglio 16 p.lla 142 sub. 2, è stata realizzata con licenza di costruzione edilizia n. 39 del 12.02.1968, a cui è seguito condono edilizio n. 156 del 26.08.1986 e successiva sanatoria n. 4/87 del 07.12.1987. Dai rilievi effettuati, si precisa che non vi sono opere in difformità rispetto a quelle citate nel condono n. 156 del 26.08.1986.

LOTTO 1:

Prezzo base d'asta: € 26.530,20

Offerta minima: € 19.897,65 pari al 75% del prezzo a base d'asta

Cauzione minima: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 530,00 (2% del prezzo a base d'asta)

Dati Catastali e confini:

Iscritto in Catasto al **Foglio catastale n. 16 – particella n. 142 – sub. 2**; Piena Proprietà 1/1; Categoria: Residenziale,

STATO DELL'IMMOBILE: LIBERO

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet: www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> <https://pvp.giustizia.it/pvp> e sul sito internet del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Si precisa che 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 della società Edicom Finance srl, quale gestore della vendita telematica, 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, con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015. Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'asta potranno essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico (cioè in

forma cartacea) come precisato nel paragrafo “*Termini e modalità di presentazione delle offerte*” del presente Avviso.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- A) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);
L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma del D.P.R. n° 380/2001 e 40, sesto comma legge n° 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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.
- B) Per il lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) 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 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 indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; il delegato precisa inoltre che, 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.
- D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il **termine ultimo** per la presentazione di offerte irrevocabili di acquisto è fissato entro e non oltre le **ore 12:00 del 28 maggio 2026**.

La vendita avviene innanzi al delegato con modalità telematica **sincrona mista** (art.22 D.M. Giustizia 32/2015), ed è caratterizzata dalla possibilità di presentare *offerte irrevocabili di acquisto* in modalità telematica (vedi punto A); o in modalità cartacea/analogica (vedi punto B), come di seguito specificato.

Legittimato a proporre l'offerta è chiunque, ad esclusione dell'esecutato. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda in modalità cartacea/analogica partecipano comparando personalmente innanzi al professionista delegato nel luogo e nel giorno suindicato: **presso la Sala Aste Telematiche (SAT) – Stanza 1 - Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via A. Guarasci, piano VI.**

A. OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA

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 nell' Avviso di vendita.

Presentazione di offerta irrevocabile di acquisto in modalità telematica.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in forma telematica deve:

- i) 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 casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*";
- ii) ai sensi degli art. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12:00 del giorno feriale prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo di euro 16,00 contenente:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione di codice fiscale o 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 saldo-prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione (pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) a mezzo bonifico bancario come di seguito specificato;
 - 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) ai fini della eventuale restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
 - 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 telefono cellulare dove ricevere le comunicazioni.

Indicazioni per il versamento della cauzione in caso di offerta telematica

Il versamento della **cauzione** deve essere esclusivamente effettuato, entro i termini indicati precedenti la data dell'asta, a mezzo bonifico bancario intestato alla **“Procedura esecutiva 262/2017 – Tribunale di Cosenza”** con causale **“Cauzione”** al seguente IBAN c/o Banca Sella:

IT02A 03268 12000 052914015770

Si precisa che suddetto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

- iii) 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.
- iii) 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;

Inoltre il professionista delegato avvisa gli offerenti con modalità telematiche che:

- 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 precedente lett. 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;
- 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 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.

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Gestore della vendita telematica: Edicom Finance S.r.l.

Contact center dedicato attivo dal lun al ven dalle ore 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto :

Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923

Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372

Indirizzo mail : venditetelematiche@edicom srl.it

Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato

Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it www.astemobili.it

B) Presentazione di offerta irrevocabile di acquisto in modalità cartacea/analogica:

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità cartacea/analogica dovrà:

1. depositare, previo appuntamento telefonico, presso lo studio dello scrivente professionista, sito in Cosenza alla via Riccardo Misasi 129 A, entro e non oltre il termine ultimo di presentazione delle offerte fissato per il giorno 28 maggio 2026 ore 12:00 in busta chiusa.
2. sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente) 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; il professionista, o in alternativa un suo incaricato, all'atto della ricezione segnerà su ciascuna busta data e ora di ricezione, e provvederà a custodirla fino alla data di apertura;
3. all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla **“Procedura Esecutiva Immobiliare n° 262/2017 Tribunale di Cosenza** per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo da euro 16,00, dovrà contenere:

- a) I dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione di codice fiscale o partita IVA (che potranno variare a seconda che si tratti di persona fisica o persona giuridica) come di seguito precisato:

Offerente persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, stato civile, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) della persona fisica che presenta l'offerta e a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto deve indicare anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori e/o tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.

Offerente persona giuridica : la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, Registro delle Imprese, della persona giuridica che presenta l'offerta e a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza del legale rappresentante, che sottoscrive l'offerta, recapito telefonico, indirizzo mail o di posta elettronica certificata (PEC) cui ricevere le comunicazioni relative alla procedura.

- 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, così come indicati nell'Avviso di vendita;
- 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 valide le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni e un prezzo inferiore al prezzo minimo indicato nel presente Avviso di vendita);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione (pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) a mezzo assegno circolare NT intestato alla procedura;

All'offerta di acquisto dovranno essere **allegati**, pena inammissibilità della stessa:

1. Cauzione (per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) versata mediante assegno circolare NT, intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare n° 262/2017” Tribunale di Cosenza.**

Il professionista delegato avvisa che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri depositato l'assegno circolare NT, l'offerta sarà considerata inammissibile.

2. Se l'offerente è persona fisica:

- **Documento di identità** dell'offerente in corso di validità (in fotocopia fronte retro); in caso di comunione legale dei beni, fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Se la cittadinanza è diversa da quella italiana o di un Paese UE, fotocopia del permesso di soggiorno o del passaporto; in caso di offerte presentate per nome e per conto di minori, fotocopia della prescritta autorizzazione del Giudice Cautelare.

3. Se l'offerente è persona giuridica:

- **Visura camerale** - aggiornata a non più di 10 giorni - dalla quale si evincano i poteri del legale rappresentante sottoscrivente l'offerta ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;
- **Documento di identità del legale rappresentante** (in fotocopia fronte retro).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **29 maggio 2026 con inizio alle ore 11:30** si svolgeranno le operazioni di vendita competitiva con modalità sincrona mista. Si procederà all'accesso al portale di vendita e alla rilevazione delle offerte presenti nonché all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto presentate in via telematica o analogica e al successivo esame delle stesse al fine di verificarne l'efficacia, alla presenza degli offerenti comparsi personalmente o per delega nella **Sala Aste Telematiche (SAT) Stanza 1 Piano VI - Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via A. Guarasci, sesto piano** e di quelli presenti *on line*, all'interno del portale <http://www.garavirtuale.it>.

Saranno dichiarate **inammissibili**:

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta;
- le offerte inferiori al prezzo a base d'asta del Lotto, come sopra indicato nel presente Avviso giusta determinazione dal G.E. salvo quanto al punto sub i);
- 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
- le offerte non conformi alle indicazioni contenute nel presente Avviso e/o carenti della documentazione richiesta.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

A. In caso di **UNICA OFFERTA**

In caso di UNICA OFFERTA criptata e/o analogica, pari o superiore al prezzo a base d'asta come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente Avviso di vendita in misura non superiore ad 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.

B. In caso di **OFFERTE PLURIME**

In caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., 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, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte personalmente, tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore ad euro 530,00**.

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **120 secondi**, dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica saranno 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 saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di **120 secondi** per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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

La gara sarà dichiarata chiusa quando saranno trascorsi **120 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci (durata della candela telematica).

Qualora la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa il professionista delegato 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 del pagamento, con l'avvertenza che, nel caso in cui il minor termine indicato dall'offerente per il pagamento sia stato determinante per l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettarlo a pena di decadenza;

Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta cui sia allegata la cauzione di maggiore entità o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, verrà preferito colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

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

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

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

ADEMPIMENTI DELL'AGGIUDICATARIO

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 all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta.

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 intestato a: **Tribunale di Cosenza c/o avv. Lucia Falcone Esecuzione Immobiliare 262/2017** acceso presso Banca BPER Agenzia 1 Cosenza, utilizzando il seguente **IBAN**:

IT81U 05387 16201 0000 0314 7050

L'aggiudicatario verserà direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, il residuo prezzo comunicato dal professionista relativo, alle somme necessarie per le spese della procedura, nonché per la eventuale definitiva liberazione del bene, 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 15 giorni

dall'aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita. 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.

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.

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 prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato, ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario;
- 2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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 o delle persone per le quali ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata 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 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 da 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' DELLA VENDITA

Il presente Avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi a carico del *Gestore della vendita telematica* in qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno **90 giorni** prima della data fissata per l'esame delle offerte:

1. Pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> – <https://pvp.giustizia.it/pvp> ai sensi dell'art. 490 comma 1 e art. 631 bis c.p.c.;
2. Avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'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 **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**; 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; Pubblicazione sulla **Tabloid Free Press Edizione Calabria** sezione dedicata "Aste Giudiziarie Tribunale di Cosenza

Sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, 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.

Il professionista Delegato provvede alla pubblicazione del seguente Avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche: <https://portelevenditepubbliche.giustizia.it>

SOPRALLUOGO E RICHIESTA DI INFORMAZIONI

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

In alternativa richieste di visita dell'immobile, richieste di informazioni e documentazione, oltre a quelle disponibili sui siti sopra indicati, potranno essere presentate al Custode e Delegato Avv. Lucia Falcone con studio in Cosenza, alla via Riccardo Misasi 129A, tramite e-mail: segreteria.lfalcone@gmail.com; cellulare: 328 843 8672 o telefono: 0984 74319.

Cosenza, 18/02/2026

Il Custode e Delegato
Avvocato Lucia Falcone

