

STUDIO LEGALE  
Avv. Stefano Gargano  
Via Monte S. Michele, 22 – tel-fax 0984/29161  
Pec: [stefano.gargano@pec.it](mailto:stefano.gargano@pec.it)  
87100 COSENZA

**Tribunale Civile di Cosenza**

**G.E. dott. G. Sicilia – Proc. n° 148/2015 R.G.E.I.**

**Custode e Professionista Delegato Avv. Stefano Gargano**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Stefano Gargano, professionista delegato nella procedura in epigrafe indicata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e come da ordinanza di delega emessa il 15.03.2023 dal G.E. del Tribunale di Cosenza dott.ssa Francesca Familiari siccome prorogata per ulteriori mesi dodici con provvedimento dell'intestato Giudice reso in data 04.12.2025, visti l'art. 569 c.p.c. e l'art. 22 D.M. Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32,

**AVVISA**

che il giorno **07.05.2026** alle ore **09:45** dinanzi a sé nella **Sala Aste Telematiche Stanza n. 1** messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il **Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza Via Antonio Guarasci, piano VI**, si procederà alla **vendita senza incanto e in unico lotto**, secondo la modalità **sincrona mista**, della **piena proprietà** dei beni di seguito indicati e come meglio descritti nella relazione di stima del CTU -che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e alla quale si fa espresso rinvio- allegata al fascicolo della procedura e pubblicata sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it) interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it) :

**Lotto unico**

Appezzamento di terreno agricolo con entrostanti fabbricati di diversa destinazione ubicato in Rose (CS) alla Contrada Sovarette Sottane, e così composto

**-A- Terreni**

**Composizione:** appezzamenti di terreno di natura agricola con colture diverse della estensione complessiva di mq. 84.283.

**Descrizione catastale:**

- 1.** foglio 29 particella 77 AA - qualità Oliveto classe 03- Ha 00.00.41-
- 2.** foglio 29 particella 77 AB - qualità Pascolo Cespuglioso classe 01- Ha 00.16.39-
- 3.** foglio 29 particella 78 AA - qualità Oliveto classe 03- Ha 00.00.97-
- 4.** foglio 29 particella 78 AB - qualità Pasc. Arborato - Ha 00.97.50-
- 5.** foglio 29 particella 78 AC - qualità Sem. Arborato- Ha 00.07.73-
- 6.** foglio 30 particella 55 AA - qualità Oliveto classe 03- Ha 00.01.69-
- 7.** foglio 30 particella 55 AB - qualità Pascolo classe 02- Ha 00.00.04-
- 8.** foglio 30 particella 55 AC - qualità Pasc. Arborato classe 03- Ha 00.93.17-
- 9.** foglio 30 particella 60 AA - qualità Oliveto classe 03- Ha 00.00.20-
- 10.** foglio 30 particella 60 AB - qualità Pasc. Arborato - Ha 00.40.80-

- 11.** foglio 30 particella 112 AA - qualità Fabbricato Diruto - Ha 00.01.60-
- 12.** foglio 30 particella 112 AB - qualità Oliveto classe 03- Ha 00.00.14-
- 13.** foglio 30 particella 134 - qualità Oliveto classe 03- Ha 00.36.40-
- 14.** foglio 30 particella 135 AA - qualità Vigneto classe 03- Ha 00.00.49-
- 15.** foglio 30 particella 135 AB - qualità Oliveto classe 03- Ha 00.04.91-
- 16.** foglio 30 particella 154 AA - qualità Oliveto classe 03- Ha 00.04.43-
- 17.** foglio 30 particella 154 AB - qualità Pasc. Arborato - Ha 00.08.57-
- 18.** foglio 30 particella 222 AA - qualità Oliveto classe 03- Ha 00.00.03-
- 19.** foglio 30 particella 222 AB - qualità Pasc. Arborato- Ha 00.13.37-
- 20.** foglio 30 particella 242 - qualità Pascolo classe 02- Ha 00.06.80-
- 21.** foglio 30 particella 243 - qualità Oliveto classe 03- Ha 00.28.70-
- 22.** foglio 30 particella 244 - qualità Oliveto classe 03- Ha 00.56.40-
- 23.** foglio 30 particella 272 AA - qualità Oliveto classe 03- Ha 00.54.39-
- 24.** foglio 30 particella 272 AB - qualità Pasc. Arborato - Ha 00.05.81-
- 25.** foglio 30 particella 343 - qualità Pascolo classe 02- Ha 00.24.30-

**26.** foglio 30 particella 346 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.30.00-

**27.** foglio 30 particella 346 AB - qualità Pasc. Arborato - Ha 00.15.50-

**28.** foglio 30 particella 580 - qualità Uliveto classe 03- Ha 01.51.71-

**29.** foglio 30 particella 755 - qualità Pasc. Arborato classe U- Ha 01.40.38-

## **-B- FABBRICATI**

**Composizione:** Un fabbricato con destinazione uso ufficio della superficie commerciale di mq. 556.10, un fabbricato con destinazione abitazione della superficie commerciale di mq. 82, un fabbricato con destinazione deposito da demolire, un fabbricato con destinazione produzione di piante officinali e alla conservazione del vino e di oli e deposito della superficie commerciale di mq. 215 per le tettoie e di mq. 78 per la volta in muratura, un fabbricato con destinazione magazzino commerciale ma di fatto abitazione con superficie commerciale di mq. 88, un fabbricato ad uso laboratorio con superficie commerciale di mq. 121.50 .

### **Descrizione catastale:**

**1.** foglio n. 30 particella n. 458 sub 1 – Categoria A/10- Classe U- Consistenza 13 vani- Piano T-1-2- Rendita € 2081.32 -C.da Sovarette Sottane;

**2.** foglio n. 30 particella n. 458 sub 2 – Categoria F/5- Consistenza 146 mq- Piano 4 -C.da Sovarette Sottane;

**3.** foglio n. 30 particella n. 456 sub 2 – Categoria A/3- Classe 02- Consistenza 3 vani- Piano T-1- Rendita € 148,74 -C.da Sovarette

Sottane;

- 4.** foglio n. 30 particella n. 756 sub 1 – Categoria C/2- Classe 01- Consistenza 14 mq- Piano T- Rendita € 31.09 -C.da Sovarette Sottane;
- 5.** foglio n. 30 particella n. 756 sub 2 – Categoria C/2- Classe 01- Consistenza 17 mq- Piano S1- Rendita € 37.75 -C.da Sovarette Sottane;
- 6.** foglio n. 30 particella n. 756 sub 3- Bene comune non censibile (Corte);
- 7.** foglio n. 30 particella n. 751 sub 1 - Categoria C/7- Classe U- Consistenza 215 mq- Piano T- Rendita € 122.14 -C.da Sovarette Sottane;
- 8.** foglio n. 30 particella n. 751 sub 2 – Categoria C/2- Classe 01- Consistenza 78 mq- Piano S1- Rendita € 173.22 -C.da Sovarette Sottane;
- 9.** foglio n.30 particella 751 sub 3- Bene comune non censibile (Corte);
- 10.** foglio n. 30 particella n. 581 sub 1 – Categoria C/1- Classe U- Consistenza 70 mq- Piano T- Rendita € 730.27 – C.da Sovarette Sottane;
- 11.** foglio n. 30 particella n. 581 sub 2 – Categoria F/5- Consistenza 90 mq- Piano 1- C.da Sovarette Sottane;
- 12.** foglio n. 30 particella n. 752 sub 1 – Categoria C/3- Classe U- Consistenza 102 mq- Piano T- Rendita € 321.34 -C.da Sovarette Sottane;
- 13.** foglio n. 30 particella n. 752 sub 2 – Categoria F/5- Consistenza

120 mq- Piano 1- C.da Sovarette Sottane.

**Occupazione:**

Il compendio immobiliare risulta occupato da terzi:

- in forza di contratto di locazione opponibile della durata di anni 15 a partire dal 20 giugno 2014 e con scadenza nell'anno 2029, ad esclusione dei seguenti fabbricati: particelle 456 sub 2, 458 sub 1, 458 sub 2, 756 sub 1, 756 sub 2, 751 sub 1, 751 sub 2, 751 sub 3, 581 sub 1, 581 sub 2;
- a seguito di cessione di impianto fotovoltaico in data 25.07.2011 con riguardo alle sole particelle 458 sub 2 (lastrico solare), 581 sub 2 (lastrico solare) e 752 sub 2 (lastrico solare).

Il prezzo base è fissato in **€ 139.233,09** quale somma dei valori dei singoli beni a prezzi ribassati pari ad **€ 142.233,09** (€ 34.907,14 appezzamenti di terreno mq. 84.283 + € 50.288,64 fabbricato Sup. comm. mq. 556.10 + € 14.556,16 fabbricato Sup. comm. mq. 82 + € 12.467,20 fabbricato Sup. comm. mq. 215 per le tettoie e mq. 78 per la volta in muratura + € 15.933,44 fabbricato Sup. comm. mq. 88 + € 14.080,51 fabbricato Sup. comm. mq. 121.50) e detratti **€ 3.000,00** per i costi di demolizione del fabbricato foglio n. 30 part.lle n. 756 sub 1 e sub 2, con **offerta minima** pari ad **€ 103.674,82** (106.674,82 – 3.000,00) e **rilanci minimi**, in caso di gara, **non inferiori ad € 2.000,00**.

In merito alle difformità ed irregolarità riscontrate, si rimanda in ogni caso alla relazione peritale per quanto in essa evidenziato circa lo stato di manutenzione e la situazione urbanistica ed edilizia degli immobili.

**Modalità di presentazione delle offerte**

Gli offerenti potranno presentare le relative offerte di acquisto sia in via

telematica che su supporto analogico (cioè in “forma cartacea”), partecipando alle operazioni di vendita, nel primo caso, con le medesime modalità telematiche e, nel secondo, comparendo personalmente innanzi al professionista delegato nel luogo a ciò deputato e come sopra indicato (sala d’asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza), conformemente a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto altresì stabilito dal presente avviso:

#### **A) Modalità di presentazione dell’offerta telematica**

In particolare, l’offerente che intende partecipare in forma telematica deve:

- trasmettere l’offerta, ai sensi dell’art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, mediante apposita “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”, da richiedere al gestore della vendita telematica direttamente tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) che, previa identificazione del richiedente, rilascerà le relative credenziali di accesso; ovvero, in alternativa, ai sensi dell’art. 12 co. 5 D.M. 32/2015 e ove l’offerta sia sottoscritta con firma digitale, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti di cui sopra;
- presentare entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l’esame delle offerte, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, 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 (l’offerente che risieda fuori dal territorio dello Stato e cui

non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, anteponendo in ogni caso il codice del paese assegnante), b) l’Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, c) l’anno ed 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), i) l’importo versato a titolo di cauzione che non sarà restituito in caso di rifiuto dell’acquisto e che deve essere pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto da effettuare in tal caso -e pertanto non per le offerte analogiche-, mediante bonifico sul conto corrente indicato dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. ed avente il seguente codice IBAN: **IT02A0326812000052914015770** c/o Banca Sella (il bonifico -da effettuare in tempo utile per consentire la verifica sull’ammissibilità dell’offerta- deve riportare esclusivamente -per ragioni di segretezza- come causale la dicitura “cauzione” senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura), l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (provvedendo ad inserire, ove il modulo web ministeriale non permetta l’inserimento di lettere o caratteri speciali, solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN

riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico), m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra, 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 la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica “Pagamento di bolli digitali”, seguendo le istruzioni indicate nel “vademecum operativo” presente sul portale;
- allegare all'offerta -anche in copia per immagine- e qualora sia formulata da più persone, la procura 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 e siccome redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Le offerte di acquisto con modalità telematica -presentate (con esclusione ex art. 571 c.p.c. del debitore e di tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dal singolo offerente, da uno degli offerenti nel caso di offerta formulata da più persone di cui al precedente punto, dal legale rappresentante della società offerente od anche dal procuratore legale per il caso di cui all'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c., utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse- devono essere compilate, scaricate e quindi trasmesse, unitamente ai documenti allegati nella forma e secondo le modalità di cui al comma 6 dell'art. 12 D.M. 32/2015, ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lettera n) e saranno considerate depositate nel momento in cui risulti generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (in ogni caso, ciascun offerente potrà rivolgersi al delegato o al gestore della vendita ai rispettivi recapiti per ottenere maggiori informazioni od anche consultare il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica disponibile sul Portale dei Servizi Telematici od ancora avvalersi dell'ausilio di un presentatore).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia (comunicati dal Ministero al gestore della vendita

telematica), 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. e in tal modo l'offerente potrà presentare l'offerta a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Viceversa, 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, con la conseguente ammissione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

#### **B) Modalità di presentazione dell'offerta analogica**

Diversamente, l'offerente che intende partecipare alla vendita in forma analogica ovvero presentare offerta di acquisto su supporto analogico (cioè in "forma cartacea") deve presentare in **busta chiusa**, presso lo studio del professionista delegato ed entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame e la vendita, una dichiarazione, in regola con il bollo - attualmente pari ad € 16,00-, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA ed allegando fotocopia dei relativi documenti (e visura CCIAA in caso di società), b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, c) l'anno ed 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), i) l'importo versato a titolo di cauzione che non sarà restituito in caso di rifiuto dell'acquisto e che deve essere pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ed in tal caso -e pertanto non per le offerte telematiche-, a mezzo di **assegno circolare** emesso a favore **della procedura ed allegato all'offerta** ovvero mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura ed avente il seguente codice IBAN: IT02 N030 3216 2010 1000 0832 294 c/o CREDEM Fil. Cosenza (da effettuare in tempo utile per consentire la verifica sull'ammissibilità dell'offerta).

Verranno segnalate al Giudice dell'Esecuzione eventuali istanze di assegnazione presentate dai creditori ed ogni altro elemento utile per valutare, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., l'opportunità di disporre l'amministrazione giudiziaria o di procedere a vendita con incanto.

In nessun caso, fatta eccezione per l'ipotesi sotto descritta e contrassegnata dalla lettera h), potranno essere sospese e ritardate le operazioni afferenti alla vendita su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante.

### **Condizioni della vendita**

- a) -Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore -che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta- e, quanto alla regolarità urbanistica degli immobili e alla normativa applicabile, parimenti 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 D.P.R. 380/2001 e 40

sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

-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.

- b) -Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- c) -Saranno fornite le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte di trasferimento, agevolazioni. ecc.) e saranno in ogni caso poste a carico dell'aggiudicatario le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, 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 di legge, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, con la precisazione che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, nella misura che gli verrà comunicata dal delegato e nel termine di quindici giorni dall'avvenuta comunicazione, stante l'imputazione di quanto pagato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

- d) -I beni sono venduti liberi 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 e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.
- Ai fini del versamento della cauzione mediante accredito su c/c ed avvalendosi delle coordinate bancarie sopra indicate, il relativo bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per consentire al delegato la verifica di ammissibilità e la delibazione sull'offerta presentata nel giorno e nell'ora fissati per tale incombente, con la conseguenza che, ove le dette somme non dovessero risultare accreditate sul conto nel termine anzidetto, l'offerta sarà considerata inammissibile.

### **Indicazioni operative**

- a) -la perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite pubbliche 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](http://www.tribunalecosenza.giustizia.it);
- b) -le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate, unitamente a quelle analogiche, esclusivamente il giorno fissato per l'asta siccome tenuta, per come indicato, nella apposita sala posta al piano VI presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace sito in Cosenza alla Via Antonio Guarasci, avanti al professionista delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente: pertanto, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica, dovrà recarsi presso la sala sopra indicata in tempo utile per partecipare alla gara, mentre, chi avrà optato per la presentazione telematica, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi e purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via mail dal gestore della vendita almeno trenta minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte;
- c) -saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile siccome sopra determinato e salvo quanto al punto sub d); 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;
- d) -il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.:
- qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito 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 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;
- e) -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:
- 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 ad € 100.000 (centomila), con rilanci minimi di almeno € 2.000 (duemila);
- la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi **120 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.
- Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il

professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente:

-ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) entità del prezzo, (II) ammontare delle cauzioni prestate, (III) forme, modi e tempi del pagamento e pertanto il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo, ed ove le offerte siano tutte equivalenti, a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo;

-nel caso in cui sia stato determinante ai fini dell'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 co. 2 c.p.c., il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione;

f) all'esito della gara, gli importi depositati a titolo di cauzione saranno restituiti, dal gestore della vendita tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica e previo necessario impulso del professionista delegato, agli offerenti telematici che non si siano resi aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offrente

per il versamento della cauzione. Analogamente il professionista delegato restituirà immediatamente gli assegni circolari versati dagli offrenti analogici che non si siano resi aggiudicatari;

- g) 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 segnalera il relativo codice IBAN e tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica;
- h) qualora in base a quanto previsto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente 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 dal giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria;
- i) se la vendita sincrona mista dovesse andare deserta, alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il Delegato procederà a fissare una nuova vendita secondo le modalità previste in

ordinanza o sulla base di una diversa ed apposita valutazione e determinazione del delegante.

### **Pubblicità**

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490 co. 1 c.p.c., almeno ottanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
- 2) pubblicazione del presente avviso di vendita, unitamente a copia della relativa ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto e comprensiva di fotografie e planimetrie, ai sensi dell'art. 490 co. 2 c.p.c., sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) – [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it). E ciò secondo le modalità di cui all'ordinanza di vendita ed in attuazione delle direttive di cui al prot. n. 22/2021 del Presidente di Sezione (I Civile) del 30.11.2021 giusta delega del Presidente del Tribunale per l'affidamento a rotazione degli incarichi di gestione delle vendite e con effettuazione di pubblicità congiunta.

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 c.c., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del

termine per la presentazione delle offerte.

Quanto alla durata degli adempimenti pubblicitari: a) i beni in vendita dovranno andare in pubblicità in un termine non inferiore a 80 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto nel caso di ogni esperimento di vendita; b) la diffusione attraverso tutti i canali pubblicitari richiamati dovrà essere assicurata ininterrottamente per almeno 80 giorni prima e, successivamente all'eventuale asta deserta, ininterrottamente fino alla data del successivo tentativo di vendita per ogni ciclo di vendita (4 + 3 + 3).

Maggiori informazioni potranno in ogni caso essere richieste, oltre che al sottoscritto custode e delegato, al 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 Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), Assistenza Vendite Telematiche tel. 041 8622235.

Gli eventuali acquirenti dovranno contattare il Custode per concordare la visita agli immobili e ricevere ogni utile informazione relativa alla vendita. Le relative richieste -che non possono essere rese note a persona diversa dal custode- devono essere formulate e trasmesse, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., tramite il portale delle vendite pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) accedendo all'apposita funzione “prenota visita immobile” inserita nella scheda del lotto di interesse e compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Custode nominato in sostituzione del debitore: Avv. Stefano Gargano, con Studio in Cosenza Via Monte S. Michele n° 22, tel./fax 0984-29161 cell. 338-

**4153575**, E-mail: [stefano.gargano@libero.it](mailto:stefano.gargano@libero.it) Pec: [stefano.gargano@pec.it](mailto:stefano.gargano@pec.it)

Cosenza, 12.01.2026

Il professionista delegato

Avv. Stefano Gargano