

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Sicilia

Professionista delegato e Custode Giudiziale notaio dott. Luigi De Santis

Procedura di espropriazione immobiliare **nr. 164/2023 R.G.E.I.**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

SINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto notaio dott. Luigi De Santis professionista delegato alla vendita ai sensi dell'*art. 591 bis c.p.c.*, nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 28 ottobre 2025, visti gli art. 569 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **12 maggio 2026** alle ore 13:00, dinanzi a sè, presso la sede dell'associazione notarile esecuzioni Pro.E.N.C. sita nel Tribunale Ordinario di Cosenza - stanza 33 - 1° piano, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Primo lotto prezzo base Euro 44.230,00, prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 33.173,00 - aumento minimo Euro 2.000,00:

Locale commerciale ad uso negozio sito nel Comune di Rende (Cs) alla via Spagna s.n.c. allo stato rustico posto al piano terra con superficie commerciale pari a circa 53 mq, confinante con i subalterni 73, 227, 228, 128, 78 (scala D), accessibile dall'antistante area di corte (sub. 73), censito in catasto fabbricati del medesimo comune al **foglio 29, particella 528, subalterno 126**, ZC 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 43 mq., superficie catastale totale 50 mq., rendita catastale Euro 739,51, indirizzo: Via Spagna n. SNC Piano T. Il cespite è nella disponibilità del Custode giudiziario.

Secondo lotto prezzo base Euro 97.200,00, prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 72.900,00 - aumento minimo Euro 2.000,00:

Appartamento ad uso abitazione in comune di Rende (Cs) alla via Spagna S.n.c., posto al piano terra di superficie commerciale pari a 100 mq. circa, confinante con i subalterni 143, 74 (corte), 151, 76 (scala B), 532 (al piano S1), composto da: ingresso, cucina, soggiorno-salotto, camera da letto con cabina armadio, bagno e balconcino, censito in catasto fabbricati del medesimo comune al **foglio 29, particella 528, subalterno 141**, ZC 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 98 mq., totale escluse aree scoperte 96 mq., rendita catastale Euro 198,84, indirizzo: Via Spagna n. SNC Piano T. Nella zona giorno in prossimità del vano di accesso della camera da letto, nel solaio di calpestio, è presente un'apertura che mette in collegamento un vano sottostante che non fa parte dell'appartamento in oggetto e pertanto si dovrà ripristinare la continuità del piano di calpestio con il ripristino dell'originario solaio a cura e spese dell'aggiudicatario. Il cespite risulta occupato.

Terzo lotto prezzo base Euro 76.500,00, prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 57.375,00 - aumento minimo Euro 2.000,00:

Appartamento ad uso abitazione in comune di Rende (Cs) alla via Spagna S.n.c., posto al piano terra di superficie commerciale pari a 75 mq. circa, confinante con i subalterni 74 e 78 (scala D), composto da: ingresso, cucina-soggiorno, due camere da letto, bagno e balcone, censito in catasto fabbricati del medesimo comune al **foglio 29, particella 528, subalterno 148**, ZC 1, categoria A/3, classe 2,

consistenza 4 vani, superficie catastale totale 67 mq., totale escluse aree scoperte 63 mq., rendita catastale Euro 227,24, indirizzo: Via Spagna n. SNC, Scala D Piano T. Il cespite è nella disponibilità del Custode giudiziario.

Quarto lotto prezzo base Euro 67.230,00, prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 50.423,00 - aumento minimo Euro 2.000,00:

Appartamento ad uso abitazione in comune di Rende (Cs) alla via Spagna S.n.c., posto al piano terra di superficie commerciale pari a 66 mq. circa, confinante con i subalterni 73, 77 (scala C), 149 e 237, composto da: ingresso, angolo cottura, soggiorno-salotto, camera da letto e bagno, censito in catasto fabbricati del medesimo comune al **foglio 29, particella 528, subalterno 236**, ZC 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 66 mq., totale escluse aree scoperte 66 mq., rendita catastale Euro 170,43, indirizzo: Via Spagna n. SNC, Piano T. Il cespite risulta occupato.

Quinto lotto prezzo base Euro 88.000,00, prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 66.000,00 - aumento minimo Euro 2.000,00:

Appartamento ad uso abitazione in comune di Rende (Cs) alla via Spagna S.n.c., posto al piano terra di superficie commerciale pari a 86 mq. circa, confinante con i subalterni 73, 236, 149, 225, 141 e 76 (scala B), composto da: ingresso, angolo cottura, soggiorno-pranzo, due camere da letto di cui una con bagno, bagno e balcone accessibile da entrambe le camere da letto, censito in catasto fabbricati del medesimo comune al **foglio 29, particella 528, subalterno 237**, ZC 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 80 mq., totale escluse aree scoperte 78 mq., rendita catastale Euro 255,65, indirizzo: Via Spagna n. SNC, Piano T. Il cespite risulta occupato.

Sesto lotto prezzo base Euro 62.250,00, prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 46.688,00 - aumento minimo Euro 2.000,00:

Appartamento ad uso abitazione in comune di Rende (Cs) alla via Spagna S.n.c., posto al piano terra di superficie commerciale pari a 64 mq. circa, confinante con i subalterni 73, 77 (scala C), 228 e 126, composto da: ingresso, angolo cottura, soggiorno-pranzo, camera da letto e bagno, censito in catasto fabbricati del medesimo comune al **foglio 29, particella 528, subalterno 227**, ZC 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 61 mq., totale escluse aree scoperte 61 mq., rendita catastale Euro 142,03, indirizzo: Via Spagna n. SNC, Piano T. Il cespite risulta occupato. Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili sopra descritti è stato edificato in virtù di Permesso a Costruire n° 201/2006 e successiva Variante n° 72/06. Per detto complesso edilizio risulta essere stata rilasciata Dichiarazione di Agibilità Parziale Prot .n°834 del 07.09.2007. Successivamente sono stati rilasciati: Permesso a Costruire n°92 del 18.05.2011 con il quale sono stati autorizzati i lavori di "Frazionamento unità immobiliare e parziale cambio di destinazione d'uso da Commerciale a civile abitazione" che ha interessato il subalterno 141; Permesso a Costruire n°09 del 18.01.2013 con il quale sono stati autorizzati i lavori di "Parziale cambio di destinazione d'uso" che ha interessato i subalterni 126, 148, 149, 236 e 237 (ex 151) , 227, 228. I cespiti risultano privi di certificati di Agibilità/Abitabilità. Gli immobili sono meglio descritti nella relazione dell'esperto estimatore depositata in data 25 giugno 2025 che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. I cespiti sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità

senza incanto nelle forme della vendita telematica sincrona di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società **Edicom Finance S.r.l.** 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 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art.2 lett. b) D.M. 32/2015.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 5° comma del DPR 380/2002 e 40 6° comma della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritto nella perizia del CTU 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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 della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ove nominato. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso l'ufficio notarile esecuzioni Pro.E.N.C. nella sede del Tribunale Ordinario di Cosenza anche in collaborazione con il Gestore della vendita telematica.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerente deve, 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"

(“PEC-ID”). La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta quando è sottoscritta con firma digitale può essere trasmessa, con i relativi documenti, 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”. Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto 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; successivamente, il modulo precompilato digitalmente e i documenti allegati andranno scaricati ed inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta telematica, in regola con il bollo, deve necessariamente contenere:

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- 8) l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa;
- 9) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto 8;
- 10) 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;
- 11) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 12) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e, non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for

Standardization;

13) 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 minorenne, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da 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.

Ogni offerente dovrà versare la cauzione mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT02A 03268 12000 05291 40157 70**; tale bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; per ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

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 professionista delegato avvisa 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 o la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario 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 maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 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;

e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

chat online disponibile sui portali:

www.garavirtuale.it; www.astemobili.it; www.doauction.com.

APERTURA DELLE BUSTE TELEMATICHE - DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle

buste telematiche e prenderà atto delle offerte presentate 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.

Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

* le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante lo schermo presente nella sede dell'associazione notarile esecuzioni Pro.E.N.C.

Si precisa, che le credenziali di accesso al portale, saranno inviate via email dal gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

Si precisa che in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore a: €. 100,00 per gli immobili valutati fino a €. 5.000,00, €. 1.000,00 per gli immobili valutati da €. 5.000,00 a €. 50.000,00; €. 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a €. 50.000,00; la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta 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, si procederà a gara 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 sopra determinato.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" 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.

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 comunque non inferiore al termine minimo di 90 giorni, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

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 stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c., qualora sia nominato un custode giudiziario, le richieste di visita agli immobili dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) 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. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Si precisa che le visite immobili, se presentate per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dal mandato conferito dall'interessato all'acquisto e dal relativo documento d'identità in corso di validità e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione

Che ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite la apposita funzione presente sul sito del gestore www.garavirtuale.it all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo e-mail e potrà quindi effettuare l'accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore www.garavirtuale.it nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dall'associazione notarile esecuzioni immobiliari Pro.E.N.C. sita nel suddetto Tribunale (Tel.0984/408479), oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati. Informazioni relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva possono essere fornite dal custode giudiziario, ove nominato, a chiunque vi abbia interesse.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

b) 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 www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Cosenza, 30 gennaio 2026

Il Professionista Delegato