

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 92/2007 R.G.E. - G.E. Dott. Giuseppe Sicilia
CUSTODE GIUDIZIARIO Dott. Paolo Miceli
PROFESSIONISTA DELEGATO Dott. Paolo Miceli

Il Professionista delegato, dott. Paolo Miceli:

vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita emessa dal G.E. dott. Giuseppe Sicilia in data 02.03.2023 nonché le ulteriori disposizioni contenute nei provvedimenti del 11.02.2025 e 10.02.2026;

visti gli articoli 567,569, 591 c.p.c. e ss.,

RENDE NOTO

Che il giorno 12.06.2026 alle ore 09:15 presso la sala d'aste sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, stanza n. 1 presso Palazzo dell'ufficio del Giudice di Pace in Cosenza è fissata la vendita senza incanto con modalità sincrona mista ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 cpc e dell'art. 22 D.M. n. 32/2015 del seguente compendio immobiliare composto da:

LOTTO 1

A) Terreno sito nel comune di Torano Castello alla c/da Dominicello con una superficie di 2810 mq identificato catastalmente presso il Comune di Torano Castello al foglio 5, particella 327, qualità seminativo, classe 3 superficie 2.810, reddito dominicale € 5,08 e redditi agrario € 2,90 dati derivanti dal frazionamento n. 7.900/1988 del 16/08/1988; (piena proprietà)

B) Terreno sito nel comune di Torano Castello alla c/da Dominicello, con una superficie di 13.660 mq identificato, catastalmente presso il Comune di Torano Castello Foglio 5, particella 89, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 13.660 reddito dominicale € 24,69 e reddito agrario € 14,11, impianto meccanografico del 16/04/1985. (piena proprietà)

PREZZO BASE: € 18.940,12

PREZZO MINIMO OFFERTA: 14.205,09 (75%del prezzo base)

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCI MINIMI IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE: € 378,80 (2% prezzo base d'asta)

Saranno considerate valide le offerte inferiori a ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato pertanto, con il ribasso consentito, l'offerta non potrà essere inferiore ad € 14.205,09. In caso di presentazione di più offerte si svolgerà la gara tra gli offerenti tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta.

LOTTO 2

A) Terreno sito nel Comune di Torano Castello alla C/da Dominicello identificato presso il comune di Torano Castello al Foglio 6, particella 147, qualità uliveto, classe 2, superficie mq. 25, reddito dominicale € 0,07 e reddito agrario € 0,07 dati derivanti dal frazionamento n. 88 in atti dal 05/03/1991; il suddetto terreno risulta essere una costruzione non rifinita di mq 25, in accordo alla superficie riportata alla visura catastale adibita a cucina soggiorno (piena proprietà)

B) Terreno sito nel Comune di Torano Castello alla c/da Dominicello, identificata catastalmente presso il Comune di Torano Castello al Foglio 6, particella 144, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 60, reddito dominicale € 0,17 e reddito agrario € 0,17 dati derivanti dal frazionamento n. 88 in atti dal 05/03/1991; il suddetto terreno risulta essere una costruzione non rifinita di mq 60, in accordo alla superficie riportata sulla visura catastale, adibita a ricovero animali, fienile costruita in blocchi di calcestruzzo e mattoni forati (piena proprietà)

C) Terreno sito nel comune di Torano Castello alla c/da Dominicello, identificato catastalmente presso il comune di Torano Castello al Foglio 6, particella 150, qualità uliveto, classe 2 superficie mq 40, reddito dominicale € 0,11 e reddito agrario € 0,11 dati derivanti dal frazionamento n. 88 in atti dal 05/03/1991; il suddetto terreno risulta essere una costruzione di mq 40, in accordo alla superficie riportata sulla visura catastale, composta da un locale realizzato con pannelli di lamiera coibentata con annesso casotto in cui insiste un forno a legna in mattoni (piena proprietà)

D) Terreno sito nel Comune di Torano Castello alla c/da Dominicello identificato catastalmente presso il Comune di Torano Castello al Foglio 6, particella 145, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 285, reddito dominicale € 0,81 e reddito agrario € 0,81 datri derivanti dal frazionamento n. 88 in atti del 05/03/1991; il suddetto terreno risulta essere una costruzione di circa mq 285, in accordo alla superficie riportata sulla visura catastale, composta da n. 8 locali adibita anni addietro all'allevamento del pollame; tale costruzione è realizzata in blocchi di calcestruzzo e sul lato nord vi è un locale adibito a zona vendita completo di servizi igienici, a seguire tre locali destinati all'allevamento di pulcini (piena proprietà)

E) Terreno sito nel Comune di Torano Castello alla c/da Dominicello catastalmente identificato presso il Comune di Torano Castello al Foglio 6, particella 26, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 10.000, reddito dominicale € 28,41 e reddito agrario € 28,41; qualità seminativo, classe 3, superficie mq850, reddito dominicale € 1,54 e reddito agrario 0,88

prot. n. CS0174894 (piena proprietà);

F) Terreno sito nel Comune di Torano Castello alla C/da Dominicello, catastalmente identificato presso il Comune di Torano Castello al Foglio 6, particella 137, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 6.526, reddito dominicale € 11,80 e reddito agrario € 6,74; qualità uliveto classe 2 superficie mq 3.434 reddito dominicale € 9,75 e reddito agrario € 9,745, prot. n. CS0630189; il terreno risulta essere effettivamente un uliveto (piena proprietà);

PREZZO BASE: € 98.993,94

PREZZO MINIMO OFFERTA: 74.245,45 (75%del prezzo base)

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCI MINIMI IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE: € 1.979,87 (2% prezzo base d'asta)

Saranno considerate valide le offerte inferiori a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato pertanto, con il ribasso consentito, l'offerta non potrà essere inferiore ad € 74.245,45. In caso di presentazione di più offerte si svolgerà la gara tra gli offerenti tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta.

LOTTO 3

A) Terreno sito nel Comune di Torano Castello alla c/da Dominicello, identificato catastalmente presso il Comune di Torano Castello al Foglio 6, particella 151, qualità pascolo, classe U superficie mq 1.360, reddito dominicale € 0,7 e reddito agrario € 0,21 dati derivanti dal frazionamento n. 7902/1988 del 16/08/1988 (piena proprietà);

B) Terreno sito nel Comune di Torano Castello alla c/da Dominicello, identificato catastalmente presso il Comune di Torano Castello al Foglio 6, particella 168, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 200, reddito dominicale € 0,67 e reddito agrario € 0,26 dati derivanti dal frazionamento n. 7903/1988 del 16/08/1988 (piena proprietà);

C) Terreno sito nel Comune di Torano Castello alla C/da Dominicello catastalmente identificato presso il Comune di Torano Castello al Foglio 6, particella 159, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 950, reddito dominicale € 3,19 e reddito agrario € 1,23 dati derivanti dal frazionamento n° 7.903/1988 del 16/08/1988. (piena proprietà)

D) Terreno sito nel Comune di Torano Castello alla c/da Dominicello catastalmente identificato presso il Comune di Torano Castello al Foglio 6, particella 164, qualità uliveto, classe 2 superficie mq 20, reddito dominicale € 0,06 e reddito agrario € 0,06 dati derivanti dal frazionamento n. 88 in atti dal 05/03/1991 (piena proprietà).

PREZZO BASE: € 2.100,29

PREZZO MINIMO OFFERTA: 1.575,21 (75%del prezzo base)

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCI MINIMI IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE: € 42,00 (2% prezzo base d'asta)

Saranno considerate valide le offerte inferiori a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato pertanto, con il ribasso consentito, l'offerta non potrà essere inferiore ad € 1.575,21. In caso di presentazione di più offerte si svolgerà la gara tra gli offerenti tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta.

Per una dettagliata descrizione del compendio immobiliare, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e/o difformità a qualsiasi titolo gravanti sul compendio, si fa espresso rinvio alla relazione del CTU che potrà essere consultata - unitamente all'ordinanza di delega - dall'offerente sui siti internet di seguito specificati. In proposito, si precisa che nel presente avviso sono stati messi in vendita i lotti periziati dal CTU, ad eccezione di uno ("*Quota di 1/2 immobile sito nel Comune di Torano Castello, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio 14, particella 1231, pT-1 Via Abramo Cariatì n. 52*"), ritenuto non commerciabile dallo stesso tecnico.

OPERAZIONI DI VENDITA

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32/2015, per il tramite della "*Ediservice S.r.l.*" facente parte della rete d'impresa Gruppo Edicom quale gestore della vendita telematica, Società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. n. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it – PDG d'iscrizione n. 3 del 04.08.2017, con il quale è autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) DM 32/2015. Le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno pertanto essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico (cioè forma cartacea); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/2/15 n. 32 artt. 12 e segg.; depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito nel presente avviso di vendita.

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. 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'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet espressamente indicati. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione (10% del prezzo offerto da versare mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A0326812000052914015770 (Banca Sella). Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*
- 2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve 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.*
- 3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*
- 4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. 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.*
- 5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.*
- 6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.*

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

- 1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*
- 2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*
- 3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*
- 4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

- 1. 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.*
- 2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.*
- 3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).*
- 4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.*

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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.

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 Dm 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" (come identificati dalla menzionata norma) le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

- 1) Le offerte di acquisto - correate da marca da bollo - dovranno essere presentate in busta chiusa comparendo presso lo studio del professionista delegato nel luogo indicato da quest'ultimo nel presente avviso di vendita entro le ore 12:00 del giorno (non festivo) precedente quello dell'asta e saranno ricevute dallo stesso professionista ovvero dal personale addetto a tale operazione.
- 2) Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche 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;
- 3) All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) l'offerta dovrà contenere:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio (in assenza del quale, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza), lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - b) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - c) 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);
 - d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 2) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;
- 3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi

spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

4) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

5) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia 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; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

6) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

7) il professionista delegato, referente della procedura procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita unitamente al gestore della vendita presso la sala d'aste sita in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'ufficio del giudice di Pace in Cosenza.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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 con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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

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

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

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

4) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

6) Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega alla quale, fra l'altro, si rinvia, per quanto non espressamente previsto nel presente avviso.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della presente procedura ne è 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 I comma e 631 – bis c.p.c.;

2) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., 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.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato alla vendita dott. Paolo Miceli Viale Cosmai n. 42 scala C (già n.16) (tel. 0984483634; cell: 349.7582416; pec: paolomiceli@pec.it; e-mail: studiopaolomiceli@gmail.com) e dal Gestore della vendita telematica *Edicom Finance Srl* sede di Venezia-Mestre tel. 041.5369911; fax 041.5361923 - sede di Palermo tel. 091.7308290; fax 091.6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato; Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it presente con un suo incaricato all'interno della cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza.

Cosenza li, 13.02.2026

Il professionista delegato

Dott. Paolo Miceli