TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. GIUSEPPE SICILIA

Professionista delegato avv. Luca Fiorita

Custode Giudiziario avv. Luca Fiorita

Procedura n.214/2014 R.G.E.I.

Gestore Vendita Telematica Gruppo Edicom S.p.A.

**** *** ****

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto **avv. Luca Fiorita**, Custode Giudiziario e nominato Delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del 21.10.2024 prorogata con ordinanza del 26.05.2026, redatta sulla base del D.L. 27 giugno 2015 n.83 convertito in legge 6 agosto 2015 n.132, visti gli artt. 567, 569, 591e 591 bis c.p.c., rende noto quanto segue:

il giorno **04.03.2027 alle ore 11:00** presso il proprio Studio in Cosenza alla Via Mauro Leporace n.6, **è fissata la vendita senza incanto in modalità telematica sincrona,** per la deliberazione sulle offerte e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.570 e ss c.p.c. degli immobili di seguito descritti.

Lotto Unico:

Immobile 1) diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Cerisano (CS), facente parte di un edificio in Via Francesco Santelli (già via Roma n.30/32).

Trattasi di un locale magazzino/deposito, posto al piano terra (parzialmente seminterrato), costituito da quattro vani.



L'immobile è in pessimo stato di manutenzione, con infissi ed intonaci interni malandati, pavimento in cemento sconnesso, assenza di tutti gli impianti.

La superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature perimetrali e delle divisioni interne, è di mq.100 circa.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cerisano con i seguenti dati censuari: **foglio n.17 part. n.79 sub 4, cat. C/2, cl. 1, p.t., cons. mq. 98, rendita €.217,63**

Nella planimetria catastale è riportato un vano non presente nello stato dei luoghi.

L'immobile confina con Via F. Santelli, con terrapieno, con terreno libero di altra proprietà e con fabbricato di altra proprietà.

L'unità immobiliare è libera;

Immobile 2) diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Cerisano (CS), facente parte di un edificio in via Francesco Santelli (già via Roma n. 30/32).

L'unità immobiliare è un appartamento, posto al piano primo, costituito da ingresso, tre vani, cucina e bagno.

Divisioni interne in laterizi forati, pareti rifinite con intonaci, bussole interne in legno, infissi esterni in legno con vetri semplici, completi di scuretti.

L'immobile è in pessimo stato di manutenzione, in particolare per quanto riguarda gli infissi, i servizi igienici, l'impianto idrico, igienico sanitario ed elettrico. Non esiste impianto di riscaldamento.

La superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature perimetrali e delle divisioni interne, è di mq.101 circa.



L' unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cerisano con i seguenti dati censuari: **foglio n.17 part. n.79 sub 5, cat. A/3, cl. 1, p.1, cons. vani 4, rendita €.206,58**

Si riscontra una leggera difformità (pareti divisorie), sanabile, tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale.

L'immobile confina con via F. Santelli, con appartamento (sub 6) stessa proprietà, con terreno libero di altra proprietà e fabbricato di altra proprietà.

L'unità immobiliare è libera;

Immobile 3) diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Cerisano (CS), facente parte di un edificio in via Francesco Santelli (già via Roma n. 30/32).

L'unità immobiliare è un appartamento, posto al piano primo, costituito da ingresso, cucina, due vani, bagno e ripostiglio sottoscala.

Divisioni interne in laterizi forati, pareti rifinite con intonaci, bussole interne in legno, infissi esterni in legno con vetri semplici, completi di scuretti.

L'immobile è in pessimo stato di manutenzione, in particolare per quanto riguarda gli infissi, i servizi igienici, l'impianto idrico, igienico sanitario ed elettrico. Non esiste impianto di riscaldamento.

La superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature perimetrali e delle divisioni interne, è di mq. 96 circa.

L' unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cerisano con i seguenti dati censuari: **foglio n.17 part. n.79 sub 6, cat. A/3, cl. 1, p.1, cons. vani 4, rendita €.206,58**



L'immobile confina con via F. Santelli, con appartamento (sub 5) stessa proprietà, con terreno libero di altra proprietà e con terreno libero di altra proprietà.

L'unità immobiliare è libera;

Immobile 4) diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Cerisano (CS), facente parte di un edificio in via Francesco Santelli (già via Roma n. 30/32).

L'unità immobiliare è un appartamento, posto al piano secondo, costituito da ingresso, tre vani, cucina e bagno.

Divisioni interne in laterizi forati, pareti rifinite con intonaci, bussole interne in legno, infissi esterni in legno con vetri semplici, completi di scuretti.

L'immobile è in precario stato di manutenzione, in particolare per quanto riguarda gli infissi, i servizi igienici, l'impianto idrico, igienico sanitario ed elettrico. Non esiste impianto di riscaldamento.

La superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature perimetrali e delle divisioni interne, è di mq.107 circa.

L' unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cerisano con i seguenti dati censuari: **foglio n.17 part. n.79 sub 7, cat. A/3, cl. 1,p.2, cons. vani 4, rendita €.206,58**

L'immobile confina con via F. Sa:ntelli, con appartamento (sub 8) stessa proprietà, con terreno libero di altra proprietà e fabbricato di altra proprietà.

L'unità immobiliare è libera;



Immobile 5) diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Cerisano (CS), posta al piano secondo di un edificio in via Francesco Santelli (già via Roma n. 30/32).

L'unità immobiliare è un appartamento, posto al secondo piano, costituito da due vani, cucina e bagno.

Divisioni interne in laterizi forati, pareti rifinite con intonaci, bussole interne in legno, infissi esterni in legno con vetri semplici, completi di scuretti.

L'immobile è in precario stato di manutenzione, in particolare per quanto riguarda gli infissi, i servizi igienici, l'impianto idrico, igienico sanitario ed elettrico. Non esiste impianto di riscaldamento.

La superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature perimetrali e delle divisioni interne, è di mq. 94 circa.

L' unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cerisano con i seguenti dati censuari: **foglio n.17 part. n.79 sub 8, cat. A/3, cl. 1, p.2, cons. vani 3,5, rendita €.180,76**

L'immobile confina con via F. Santelli, con appartamento (sub 7) stessa proprietà, con terreno libero di altra proprietà e con terreno libero di altra proprietà.

L'unità immobiliare è libera;

Immobile 6) diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Cerisano (CS), facente parte di un edificio in via Francesco Santelli (già via Roma n.30/32).

Trattasi di soffitta posta al terzo piano dell'edificio.

La copertura della soffitta è in pessime condizioni con la piccola e grossa orditura in legname deteriorata e manto in tegole in pessimo



stato di manutenzione. Si riscontrano infiltrazioni d'acqua piovana che vanno ad interessare anche i piani sottostanti.

La superficie complessiva è di mq.190 circa; per le altezze presenti alla linea di gronda ed alla linea di colmo, la superficie effettivamente utilizzabile come soffitta è di mq.90 circa.

L' unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cerisano con i seguenti dati censuari: **foglio n.17 part. n.79 sub 9, cat. C/2, cl. 1,p.3, cons. mq. 90, rendita €.199,87**

L'immobile confina con via F. Santelli, con terreno libero di altra proprietà, terreno libero di altra proprietà e fabbricato di altra proprietà.

L'unità immobiliare è libera.

Prezzo base d'asta del lotto unico composto complessivamente dai sei immobili sopra descritti: Euro 40.680,55; limite dell'offerta al massimo ribasso pari ad ¼ del prezzo base, c.d. prezzo minimo: Euro 30.510,41; rilancio minimo in caso di più offerte valide non inferiore ad Euro 1.000,00.

I beni oggetto di vendita sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella perizia di stima depositata in atti dal perito stimatore, alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile, ivi compresi quelli relativi al rispetto delle disposizioni normative in materia edilizia ed in materia urbanistica.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.



La perizia di stima è consultabile, oltre che presso lo Studio dello scrivente professionista delegato, sul portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it e 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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) 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) Il lotto è unico e per ciascun immobile il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato.



C) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura*);* le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta –effettuando fin dall'offerta le opzioni di legge per il relativo assoggettamento-, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, restano a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato, nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

D) 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 all'approvazione del progetto di distribuzione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La modalità di svolgimento dell'asta è quella **sincrona a partecipazione telematica** regolato dall'art.21 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32, che prevede la presentazione delle offerte d'acquisto e delle domande di partecipazione **esclusivamente con modalità telematica**, così come la partecipazione alle operazioni di vendita avviene

esclusivamente da remoto e, in caso di gara, i rilanci vengono effettuati nella medesima unità di tempo con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26.02.2015 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

Coloro che intendono partecipare alla vendita in forma telematica, devono:

1. Ai sensi dell'art.12 co.4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica, dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art.12 co.5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"; nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, anche in copia per immagine, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 D.M. 32/2015.

Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o uno degli offerenti o dal legale rappresentante



della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c..

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

2. Effettuare il bonifico della cauzione sul conto corrente del gestore ovvero **GRUPPO EDICOM SPA: IT 02 A 03268 12000 052914015770 c/o BANCA SELLA**; il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente, l'offerta sarà considerata inammissibile.

3. Ai sensi dell'art.12 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo **(da versare con il sistema PagoPa)**, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, il domicilio, lo stato civile, 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; la dichiarazione di volere usufruire delle c.d. Agevolazioni Acquisto Prima Casa se l'offerta è finalizzata all'acquisto di un immobile per il quale si intende usufruire delle relative agevolazioni fiscali; 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 dei beni; f) l’indicazione del professionista delegato; g) la data e l’ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, il termine per il pagamento del saldo prezzo, delle spese 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto; i) l’importo versato a titolo di cauzione che non può essere inferiore al 10% del prezzo offerto; 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 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 e l’indirizzo email ove ricevere le comunicazioni; p) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

4. 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;

5. 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; 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;

6. salvo quanto disposto nel successivo punto n. 7), 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 non inferiore a giorni 90 indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

7. 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 dovere versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell’incarico ricevuto;

8. 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 dichiarerà la decadenza dall’aggiudicazione con incameramento della cauzione a titolo di multa, disponendo un nuovo incanto;

9. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231 (DICHIARAZIONE IN TEMA DI ANTIRICICLAGGIO); se nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585 quarto comma c.p.c., il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciando la perdita della cauzione a titolo di multa, disponendo un nuovo incanto;

10. il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte nel giorno, nell’ora e nel luogo indicati nell’avviso di vendita;



11. 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 – 2 code dell’International Organization for Standardization.

12. 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’art.26 del Decreto.

13. trasmettere l’offerta e i documenti allegati ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett.n) e 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.

14. ai sensi dell’art.15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all’art.490 c.p.c.. In tal caso l’offerente potrà presentare l’offerta a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. 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. 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” 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.

15. In ogni caso per dettagliate informazioni si rinvia al Manuale Utente per la presentazione dell’offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (https://pst.giustizia.it), sul quale sono indicate anche le modalità per avvalersi dell’ausilio di un presentatore.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona telematica, saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l’asta tenuta dal Delegato presso il proprio Studio, avanti al professionista delegato ed alla presenza degli offerenti online.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell’asta; le offerte inferiori al prezzo base stabilito dell’immobile oltre il limite di un quarto; le offerte criptate non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità indicate.

Qualora sia presentata un’unica offerta criptata pari o superiore al valore dell’immobile come sopra determinato dal Giudice, la stessa sarà



senz’altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell’ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art. 588 c.p.c., al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora siano presentate più offerte criptate, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona telematica sull’offerta più alta.

In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti che vi prenderanno parte in via telematica, sulla base dell’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 nell’avviso di vendita.

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 ad €.1.000,00.

La gara sarà dichiarata chiusa quando siano trascorsi **180 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 il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell’entità del prezzo;



(II) dell'ammontare delle cauzioni prestate; (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Pertanto, in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art.572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt.573 c.p.c. e 574 c.p.c.. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573 2° co. c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione. Dopo la vendita sincrona telematica gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

PUBBLICITÀ LEGALE

Della vendita sarà 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.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal Delegato alla vendita avv. Luca Fiorita pec: avv.lucafiorita@pec.giuffre.it - cell. 337274432, oppure richieste all'indirizzo mail: info.cosenza@edicomspa.it, nonché al Gestore della vendita telematica GRUPPO EDICOM SPA sede di Mestre-Venezia - tel.0415369911 fax 0415361923 – sede Palermo tel.0917308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it. Per tutta la disciplina della vendita, si fa espresso rinvio alle vigenti norme di legge ed all'ordinanza emessa dal G.E.

Cosenza, li 18.11.2026 **IL Professionista Delegato**

avv. Luca Fiorita