TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Sicilia
Procedura esecutiva n. 44/2025 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA SINCRONA A PARTECIPAZIONE TELEMATICA

Il sottoscritto Professionista Delegato e Custode, Dott. Sergio Tenuta,

- Vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del 14/09/2026 emessa dal Tribunale di Cosenza, G.E. Dott. Giuseppe Sicilia;
- Rilevato che il presente procedimento esecutivo è soggetto al regime del D. Lgs 149 del 10 ottobre 2022 (Riforma Cartabia) poiché introdotto tramite notifica del pignoramento successivamente al 28 febbraio 2023;
- Tenuto conto che le vendite delle procedure esecutive immobiliari dovranno svolgersi secondo le modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c.;
- Visti gli artt. 569, 576, 591 bis e 559 c.p.c.;

A V V I S A

che il giorno **20/04/2027 alle ore 14:30**, dinanzi a sé, presso il proprio studio sito a Cosenza, in Viale Falcone 182, si procederà alla **vendita sincrona esclusivamente a partecipazione telematica** dell'immobile di seguito descritto e che il deposito delle offerte, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà avvenire entro le ore 12:00 (dodici) dell'ultimo giorno non festivo che precede la data sopra fissata per la vendita.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
Prezzo base: € 55.226,87
Limite dell'offerta al massimo ribasso (prezzo minimo pari a ¼ de prezzo base): € 41.420,15
Aumento minimo in caso di gara: € 1.200,00

Il compendio pignorato, situato nel Comune di Mendicino (CS) in via Madonna del Rosario n. 56/60, è rappresentata da una unità abitativa su tre livelli composta da: Piano terra (ingresso - corridoio, cucina - pranzo, soggiorno, bagno di servizio sotto vano scala, uscita su terrazza esterna e corte di pertinenza); Piano primo (numero due stanze da letto, bagno, terrazzo con tettoia lato corte di pertinenza e balcone lato via Madonna del Rosario); Piano secondo (numero due vani, bagno). Superficie commerciale complessiva pari a mq 189,34;

DESCRIZIONE	RIFERIMENTI CATASTALI							
	CATASTO	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	CAT/CLASS	CONSISTENZA	RENDITA
Unità abitativa su tre livelli	fabbricati	20	47	3	2	A/3	7,5 vani	348,61 €
Terreno	terreno	20	48		seminativo arborato	cl 1	92mq	€0,5 rd; €0,19 ra

Stato di occupazione: occupato dal debitore.

DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA: In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 15/06/2023, il terreno censito al Foglio 20 Particella 47 ricade in zona ATU Centro Storico TU - Centro e borghi storici. Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 12/11/2026, su una superficie di 74 mq gravano vincoli sovracomunali ai sensi dell'art. 142 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici). Si certifica inoltre che, relativamente al bene, non risultano emessi o trascritti provvedimenti comunali di divieto di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale, né risultano pendenti o adottati provvedimenti sanzionatori.

L'esperto stimatore ha riscontrato difformità rispetto alle planimetrie catastali riguardanti opere interne ed esterne (tra cui la realizzazione del wc nel sottoscala, modifiche alle tramezzature, realizzazione di finestre, terrazza e tettoia). Tali difformità sono sanabili mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria; i relativi oneri e costi tecnici sono già stati decurtati per la determinazione del prezzo base. L'immobile è privo di certificato di agibilità.

Il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore che è da intendersi qui integralmente richiamata e che deve essere consultata dall'offerente. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet della pubblicità.

MODALITÀ DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità telematica per il tramite della società **Aste Giudiziarie Inlinea Spa,** nominata quale gestore della vendita telematica ex art. 490 co 2 c.p.c., iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015. I servizi di pubblicità sono affidati in affiancamento ai gestori Edilservice Srl, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, Fallco Zucchetti Srl e Astalegale net.

Le offerte d'acquisto devono essere presentate **esclusivamente in via telematica**. Anche la partecipazione alle operazioni di vendita e all'eventuale gara tra gli offerenti avverrà interamente **da remoto**. Le offerte dovranno rispettare i requisiti stabiliti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. n. 32/2015 e seguire le istruzioni del 'Manuale Utente' disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, oltre a quanto indicato nell'avviso di vendita.
Nel giorno e nell'ora stabiliti, il Professionista delegato (referente della procedura) esaminerà le offerte pervenute e gestirà in modalità telematica l'eventuale gara tra i partecipanti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L’immobile, meglio descritto nella perizia di stima indicata, è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e 40, 6 co. Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura, per cui le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuno 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 del bene.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l’aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della Legge 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato dall’art.46 del D.P.R. 06.06.2011 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.

Tutte le spese necessarie per il trasferimento dell'immobile sono interamente a carico dell'aggiudicatario. Tali oneri includono le imposte e tasse (imposta di registro, IVA se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) e i compensi professionali (pari al 50% dell'onorario spettante al Professionista delegato per la fase di trasferimento, comprensivo di rimborso forfettario, oneri previdenziali e fiscali). Tali somme dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo del prezzo; gli importi esatti saranno comunicati tempestivamente successivamente all'aggiudicazione. Qualora l'importo inizialmente versato dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario è obbligato a integrare la differenza entro 15 giorni dalla richiesta; la mancata integrazione comporterà la decadenza dall'aggiudicazione. Si specifica che ogni somma versata dall'aggiudicatario sarà utilizzata prioritariamente per coprire le spese e gli oneri accessori; solo la parte residua verrà conteggiata come pagamento del prezzo di acquisto.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata a cura del Custode Giudiziario, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario.

L'offerta telematica può essere presentata esclusivamente dall'offerente, dal suo legale rappresentante in caso di società oppure dal suo procuratore legale, anche per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.. Si precisa che tutte le attività della procedura che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione saranno invece eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio professionale. Al momento della presentazione dell'offerta, l'interessato deve obbligatoriamente dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, ovvero Cosenza. In mancanza di tale indicazione, tutte le comunicazioni ufficiali relative alla procedura verranno effettuate mediante deposito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA

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;

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, è 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 è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente".

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.

L'offerta dovrà essere trasmessa 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 siano 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".

L'offerente dovrà, ai sensi dell'artt. 12 e 13 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 € 16,00.

REQUISITI DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, 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;
b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
c. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
d. 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);
e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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.

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.

Salvo quanto disposto nel punto successivo, il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese dovranno essere versati in un termine compreso tra un minimo di 90 e un massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Il versamento dovrà avvenire mediante bonifico sul conto della procedura, le cui coordinate (in particolare l'IBAN) saranno comunicate 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; 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.

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.

Il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta 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.

L'offerente dovrà allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile bancaria di avvenuto pagamento), tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale sarà stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

Qualora nel giorno e nell'ora fissati per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

La cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Aste Giudiziarie inlinea Spa alle seguenti coordinate bancarie IBAN: **IT 75 G 03268 22300 052849400445 - Banca Sella S.p.A.**

Tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; 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'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accendendo al Portale dei Servizi Telematici *https://www.giustizia.it* all'interno dell'area pubblica "*Pagamento di Bolli Digitali*" seguendo le istruzioni indicate nel "VADEMECUM OPERATIVO" presente sul portale.

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 altro 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 alpha2code dell'International Organization for Standardization.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nel giorno, nell'ora e nel luogo fissato per l'asta, saranno aperte le buste attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa. Si precisa che gli offerenti potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino mediante la connessione al sito dedicato accedendo con le credenziali personali e le istruzioni di accesso al portale che verranno inviate tramite *e-mail* dal gestore della vendita 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, per validare i rilanci e le offerte.

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte depositate oltre il limite delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta;
- le offerte inferiori al limite dell'offerta al massimo ribasso (c.d. minimo pari a ¼ del prezzo base);
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata.

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, 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, 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 nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita 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, l'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

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; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. 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, rilasciata 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*".
In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si avvisano gli offerenti, infine, che con il D.Lgs. 164/2024 (Correttivo Riforma Cartabia), il legislatore ha introdotto una disciplina espressa in merito alla mancata produzione della dichiarazione antiriciclaggio. Il nuovo assetto normativo, modificando l'art. 587 c.p.c., ha stabilito che l'aggiudicatario che non presenti, entro il termine fissato, la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., subisce la decadenza con perdita della cauzione, analogamente a quanto accade nel caso di omesso versamento del saldo prezzo.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ' DELLE 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 .

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal Delegato alla vendita, dott. Sergio Tenuta e/o per quanto riguarda la presentazione delle offerte in modalità telematica dal Gestore della vendita telematica, Aste Giudiziarie in linea Spa.
Cosenza, 18/11/2026

Il delegato alla vendita

Dott. Sergio Tenuta

Firmato digitalmente da: SERGIO TENUTA
Data: 24/11/2026 10:52:17