TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA
Nella procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. N. 70/2011
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Giuseppe Sicilia
PROFESSIONISTA DELEGATO e CUSTODE GIUDIZIARIO
Dott.ssa Maria Zinno

VII° ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA DI BENI IMMOBILI A PARTECIPAZIONE MISTA

Il professionista delegato Dott. Maria Zinno:
- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita emessa in data 06.03.2024
- visto il verbale di causa del 22.04.2025
- visto il verbale di causa del 16.02.2026
- visto il verbale di causa del 27.10.2026

visti gli artt. 569, 576 e 591-bis, e segg. c.p.c come modificati dalla legge 80/2005 e successive modificazioni (D.L. n.83/2015 per come convertito dalla legge n.132/2015)
- visto il verbale di asta deserta relativo al primo tentativo di vendita espletato il 07.10.2024
- visto il verbale di asta deserta relativo al secondo tentativo di vendita espletato il 10.03.2025
- visto il verbale di asta deserta relativo al terzo tentativo di vendita espletato il 04.09.2025
- visto il verbale di asta deserta relativo al quarto tentativo di vendita espletato il 07.01.2026
- visto il verbale di asta deserta relativo al quinto tentativo di vendita espletato il 11.06.2026
- visto il verbale di asta deserta relativo al sesto tentativo di vendita espletato il 18.09.2026

Fissa
l'udienza di vendita senza incanto per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 570 e ss c.p.c. per il giorno **23/03/2027 ore 10:15**, stanza 1, presso la sala d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, Piano VI, precisando sin d'ora che tutte le buste contenenti le offerte verranno aperte lo stesso giorno alle ore **10:00**

Descrizione dell'immobile LOTTO UNICO
Piena proprietà della quota pari a 1000/1000 di fabbricato utilizzato come abitazione indipendente su più livelli con corte esclusiva ed accesso indipendente, sostanzialmente trattasi di villa indipendente su più livelli e con terreno circostante, sita nel comune di Montalto Uffugo (Cs), località Torrione, costituita da n.3 unità immobiliari, identificazione catastale nceu del comune di Montalto Uffugo, (CS), rispettivamente:
1) foglio 51, particella 299, sub 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, R. C. €.619,75
2) foglio 51, particella 299, sub 3, categoria C/3, classe 2, consistenza mq.113 R. C. €.428,03
3) foglio 51, particella 299, sub 4, categoria C/2, classe 2, consistenza mq-77, R. C. €.238,60

Il tutto come meglio descritto nella Relazione di consulenza tecnica d'ufficio redatta dal CTU, alla quale si fa espresso rinvio, in visione presso il professionista delegato e consultabili anche sul sito internet www.astegiudiziarie.it, la cui conoscenza integrale è il presupposto per la partecipazione alla vendita.

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato.

PREZZO BASE: €.69.795 (€ 93.060 ridotto del 25%)

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 52.346

Rilancio minimo non inferiore ad € 2.000,00.

DISCIPLINA DELLE VENDITE

La modalità di svolgimento dell'asta è quella sincrona mista, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in 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 comparendo innanzi al professionista delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati nel presente avviso di vendita.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/02/15 n. 32 artt 12 e ss. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito nell'avviso di vendita.

I) Modalità di partecipazione alla vendita in forma telematica. Per la partecipazione alla vendita in forma telematica bisognerà accedere al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi web: https://pvp.giustizia.it, https://venditepubbliche.giustizia.it, https://portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Potrà partecipare alla vendita, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. esclusivamente uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Chi intenda partecipare alla vendita in forma telematica dovrà:

- 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";

- ai sensi dell'art. 12 e 13 D.M. 32/2015 presentare, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:

a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della p. 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 professionista delegato;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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 co. 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni; - allegare nell'ipotesi in cui l'offerta è formulata da più persone, all'offerta, anche in copia per immagine, 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.

Si precisa che, esclusivamente nel caso di offerta con modalità telematiche, la cauzione dovrà essere corrisposta unicamente mediante bonifico bancario sul c/c presso Banca Sella fornito dal Gestore delle vendite telematiche, di cui si riportano le coordinate IBAN: IT02A 03268 12000 05291 40157 70.

Si precisa inoltre che, nel caso di offerenti con modalità telematiche, le offerte devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett. n) e che l'offerta s'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.

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 di telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. In caso 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.

II) Modalità di partecipazione alla vendita in forma analogica. Chi, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita ai sensi dell'art.571 c.p.c., intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione su supporto analogico dovrà presentare, entro le ore 12:00 del giorno precedente quello dell'asta, ovvero qualora la data cada in un giorno festivo, entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, presso lo studio del professionista delegato, sito in Cosenza al viale Giacomo Mancini n.132, una dichiarazione in busta chiusa, in regola con il bollo, contenente:

a) i dati identificativi dell'offerente, con 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) il nome del professionista delegato

g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni)

i) l'importo versato a titolo di cauzione.

All'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta, i seguenti documenti:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero);
- se società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del/i rappresentante/i legale/i;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità. Si precisa che, nel caso di offerta con modalità telematica la cauzione dovrà essere corrisposta unicamente mediante bonifico bancario c/o Banca Nazionale Del Lavoro SPA intestato alla procedura esecutiva, di cui si riportano le coordinate IBAN: IT 50V 01005 16200 000000011105, mentre nel caso di offerta analogica dovrà essere versata nei termini previsti mediante assegno circolare intestato a "Proc. Esecutiva Imm. 70/2011" o alternativamente a mezzo bonifico bancario alle coordinate di cui sopra.

Si specifica che il bonifico deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

INDICAZIONI OPERATIVE

La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nel sito ***www.tribunalecosenza.giustizia.it***. Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso la sala d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI, stanza 1, avanti al professionista delegato e ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente. Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno

precedente a quello dell'asta (ovvero se festivo immediatamente precedente); le offerte inferiori al prezzo di offerta minima come sopra determinato; le offerte criptate o analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita. Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad 1/4, il Delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia la 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 e/o analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Si provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt 573 e 574 c.p.c. 5 In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore ad € 2.000,00. La gara sarà dichiarata chiusa quando siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, si aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà 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. 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. 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. cpc, non si farà luogo all'aggiudicazione e si procederà all'assegnazione. Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate. Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cpc., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a: sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal G.E. e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria. Formata copia del verbale telematico di aggiudicazione, il Delegato e/o l'ausiliario e/o incaricato dallo stesso, se tali informazioni non risultino già dal verbale di aggiudicazione, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della L.76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo. Si comunicherà, quindi, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il

pagamento, ove previsto, anche in forma rateale. In caso di mancato versamento del saldo prezzo o di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e oneri di trasferimento ne verrà dato tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c. In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario non oltre l'udienza ex art 569 c.p.c., ed avrà provveduto a precisare il credito entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il delegato specificherà all'aggiudicatario con raccomandata o a mezzo posta elettronica certificata che l'importo da versare per il saldo del prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul c/c della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

È fatta salva la possibilità per il delegato di accantonare una somma maggiore per spese di procedura a carico della massa qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista incarico per la predisposizione del progetto di distribuzione e al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun 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 dall'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 considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo al alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B. Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al predetto prezzo base.

C. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato. Le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali) sono a carico in ogni caso dell'aggiudicatario da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione. 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

Per tutto quanto non previsto dalla presente ordinanza si applicano le norme di legge.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art 490 co.1 c.p.c.. nonché, ai sensi dell'art.490 co.2 e 3, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, ed infine, mediante il network Aste.click, sul sito www.immobiliare.it, e sui principali siti internet immobiliari privati, nonché sui siti gestiti da Astalegale.net SPA ossia www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it. www.publicomonline.it. www.astalegale.net, e sui canali social Facebook e Instagram oltre che sul sito internet ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunalecosenza.giustizia.it. Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita Dott.ssa Maria Zinno (Tel 0984/413745; cell. 3384464628 email studiopirozinno@libero.it; mariazinno@odcec.cs.legalmail.it) e dal Gestore della vendita telematica Edicom Spa (già Edicom Finance S.r.l.) – Sede di Venezia Mestre tel. 041 5369911 fax 0415361923 – Sede di Palermo tel. 0917308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale di Cosenza con personale qualificato, chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it, Assistenza vendite telematiche tel.0418622235.

Cosenza lì 25.11.2026

Il Professionista Delegato e Custode
Dott.ssa Maria Zinno