



# TRIBUNALE DI COSENZA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 76/2021 R.Es.

**G.E. Dott. Giuseppe Sicilia**

**Professionista Delegato: Dott.ssa Emanuela Iaccino**

### **AVVISO DI VENDITA SINCRONA A PARTECIPAZIONE TELEMATICA**

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

La sottoscritta Dott.ssa Emanuela Iaccino, con studio in Cosenza al Corso Luigi Fera (già corso d'Italia), 115, vista l'ordinanza di delega emanata dal Giudice dell'Esecuzione con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **76/2021** R.G.E. e con cui sono state delegate, ex art. 591 bis c.p.c. e seguenti al sottoscritto professionista le relative operazioni, visti gli artt. 569 e segg. C.p.c., nonché la custodia,

#### **RENDE NOTO**

Che il giorno **08 Aprile 2025 alle ore 10.30**, si procederà alla vendita sincrona con modalità telematica ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D. M. 32/2015 della piena proprietà, dei beni immobili assoggettati ad espropriazione e di seguito descritti:

#### **LOTTO N. 1**

Piena proprietà di un appartamento posto al piano rialzato e primo descritto al lotto 1.

L'unità immobiliare è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) Via G. Verdi n. 231 al foglio n. 7, particella n.1281, sub 20, cat. A/3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale Euro 340.86, Superficie catastale complessiva 112 mq di abitazione, 42 mq di terrazzi.

Si compone di: area porticata d'ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio, un w.c. e un terrazzo al piano rialzato mentre, al piano superiore, accessibile tramite scala interna, di due camere, un bagno e due terrazzi. L'immobile si mostra complessivamente in buone condizioni manutentive.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, termico e impianti elettrico, idrico, e citofonico.

Condizioni : attualmente l'immobile risulta occupato

**Il prezzo base d'asta è fissato in €.126.300,00 (euro**

**centoventiseitrecento/00).**

**Offerta minima: € 94.725,00 (euro novantaquattromilasettecentoventicinque/00).**

**Rilanci minimi in caso di gara: Euro 2.000,00 ( euro duemila/00).**

### **LOTTO N. 2**

Piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo descritto al lotto 2.  
L'unità immobiliare è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) Via G. Verdi n. 231 al foglio n. 7, particella n.1281, sub 25, cat. A/3, consistenza 4 vani, rendita catastale Euro 206,58, Superficie catastale complessiva di 78 mq di abitazione, 7 mq di terrazzi.

Si compone di: ingresso, soggiorno-cucina, due camere, un bagno e un terrazzo. Si mostra in mediocri condizioni manutentive, in particolare per alcune parti edilizie interessate da umidità e condensa.

Si segnala che all'intradosso del solaio ubicato nel soggiorno si nota un foro attualmente chiuso, che, presumibilmente, avrebbe dovuto essere utilizzato per la predisposizione di una scala interna che permettesse il collegamento con il piano superiore e dall'elaborato planimetrico (allegato 3) tale piano superiore è identificato da una particella che non risulta contemplata nel pignoramento.

L' appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, termico e impianti elettrico, idrico, e citofonico.

Condizioni : attualmente l'immobile risulta occupato

**Il prezzo base d'asta è fissato in €. 64.600,00 (euro csessantaquattromilaseicento/00).**

**Offerta minima: € 48.450,00(euro quarantottoquattrocentocinquanta/00).**

**Rilanci minimi in caso di gara: Euro 1.292,00 ( euro milleduecentonovantadue/00).**

### **LOTTO N. 3**

Piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo descritto al lotto 3.  
L'unità immobiliare è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) Via G. Verdi n. 231 al foglio n. 7, particella n.1281, sub 27, cat. A/3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale Euro 284,05, Superficie catastale complessiva di cui 99 mq di abitazione, 20 mq di terrazzi.

Si compone di: ingresso-soggiorno, cucina con ripostiglio, due bagni (di cui uno cieco), due camere e due terrazzi. L'appartamento si mostra piuttosto nuovo, con predisposizioni impiantistiche ancora a vista in alcuni punti. L'immobile si mostra complessivamente in buone condizioni manutentive.

L' appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e citofonico. No impianto termico.

Condizioni : attualmente l'immobile risulta LIBERO

**Il prezzo base d'asta è fissato in €. 113.400,00 (euro centotredicimilaquattrocento/00).**

**Offerta minima: € 85.050,00(euro ottantacinquezerocinquanta/00).**

**Rilanci minimi in caso di gara: Euro 2.000,00 ( euro duemila/00).**

#### **LOTTO N. 4**

Piena proprietà di un magazzino posto al piano S1 descritto al lotto 4.  
L'unità immobiliare è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) Via G. Verdi n. 231 al foglio n. 7, particella n.1281, sub 38, cat. C/2, consistenza 27 Mq, rendita catastale Euro 83,67, Superficie catastale complessiva 33 mq.

Il magazzino è pavimentato e prevalentemente intonacato.

Condizioni : attualmente l'immobile risulta libero

**Il prezzo base d'asta è fissato in €. 11.000,00 (euro UNDICIMILA/00).**

**Offerta minima: € 8.250,00(euro ottantottocinquecento/00).**

**Rilanci minimi in caso di gara: Euro 2.000,00 ( euro duemila/00).**

#### **LOTTO N. 5**

Piena proprietà di un magazzino posto al piano S1 descritto al lotto 5.  
L'unità immobiliare è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) Via G. Verdi n. 231 al foglio n. 7, particella n.1281, sub 39, cat. C/2, consistenza 18 Mq, rendita catastale Euro 55,78, Superficie catastale complessiva 22 mq.

Il magazzino è pavimentato e prevalentemente intonacato.

Condizioni : attualmente l'immobile risulta libero

**Il prezzo base d'asta è fissato in €. 7.300,00 (euro centodiciottomila/00).**

**Offerta minima: € 5.475,00(euro ottantottocinquecento/00).**

**Rilanci minimi in caso di gara: Euro 2.000,00 ( euro duemila/00).**

#### **LOTTO N. 6**

Piena proprietà di un magazzino posto al piano piano S1 descritto al lotto 6.  
L'unità immobiliare è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) Via G. Verdi n. 231 al foglio n. 7, particella n.1281, sub 40, cat. C/2 consistenza 27 Mq, rendita catastale Euro 83.67, Superficie catastale complessiva 31 mq.

Il magazzino è pavimentato e prevalentemente intonacato.

Condizioni : attualmente l'immobile risulta libero

**Il prezzo base d'asta è fissato in €. 10.500,00 (euro centodiciottomila/00).**

**Offerta minima: € 7.875,00(euro ottantottocinquecento/00).**

**Rilanci minimi in caso di gara: Euro 2.000,00 ( euro duemila/00).**

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita telematica di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite del Gruppo Edicom SPA. quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), - PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art.2 lett. b) D.M. 32/2015. Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 17 5° comma e 40 6° comma della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritto nella perizia del CTU con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. All'uopo si richiama quanto indicato dall'esperto : *"non si riscontra il certificato di agibilità, unitamente alla documentazione a corredo e di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, derivante dalle modifiche al fabbricato apportate dall'ampliamento in sopraelevazione di cui sopra. Ulteriormente, dalla documentazione in possesso, non si ravvisa alcun riferimento agli aspetti statici in merito alla modifica di alcune aperture al primo piano (di cui alla D.I.A. sopraccitata), considerato che trattasi di costruzione in muratura portante e si rileva una diversa conformazione della scala in progetto, rispetto allo stato di fatto desunto in sede di sopralluogo, non essendo visibile il setto fino al piano primo di cui agli elaborati del Permesso di Costruire n.37/2007, aspetto che comporterebbe una diversa calcolo della struttura. Si reputa opportuno ad oggi presentare:- le specifiche istanze presso il Settore regionale di vigilanza normativa tecnica sulle costruzioni e supporto tecnico, ai fini dei contenuti di cui al Regolamento della Regione Calabria n. 15/2017, "Procedure per la denuncia, il deposito e l'autorizzazione di interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva "sismica" di cui alla legge regionale 31 dicembre 2015, n 37";- una Segnalazione Certificata di Agibilità, avendo redatto tutta la documentazione prevista dal Testo Unico dell'Edilizia di concerto con il D.Lgs 222/2016. Infine, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il fabbricato è caratterizzato da un scala laterale al piano strada che costituisce un accesso secondario al sub 1 e il cui ingombro appare sconfinare (cfr. par. 3.7) nella proprietà adiacente al lotto in esame; inoltre si segnala che il vano sottoscala allo stato rustico citato al par. 3.3 non risulta compreso negli elaborati grafici a corredo dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune. Per le pratiche finalizzate alla*

*regolarizzazione di quanto sopra si stimano circa € 6.000 per il sub 2 e circa 5.000 € per il sub 1, comprensivi di spese tecniche.”*

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 della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Si precisa però che all'interno delle paerizia sono evidenziate le spese condominiali relative ad ogni lotto aggiornate al 31/08/2021.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (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 al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. Nello specifico si avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta –effettuando fin d'ora 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, nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; Si precisa che, 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.

Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet infra indicati.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. Nell'ipotesi in cui l'offerta formulata da più persone, allegare 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

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 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.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", 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, gestore della vendita telematica Astalegale.net Spa direttamente tramite [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) 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 degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)** e si intenderà 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.

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

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni) l'importo versato a titolo di cauzione;

- 8) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico) per il versamento della cauzione;
- 9) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto 8;
- 10) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- 11) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 12) se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, 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;
- 13) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc;
- 14) allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile 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 è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

La cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore **Edicom Finance alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A 03268 12000 05291 40157 70 c/o Banca Sella**; tale accredito deve aver luogo entro il giorno precedente all'udienza di vendita telematica e 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 deve 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 accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.

Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link: [http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_e\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

Gli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 - Modalità e Contenuti offerte telematiche - sono integralmente riportati alle pag. 5, 6 e 7 della Delega alle vendite – ex art. 591 bis. c. p. c. – allegata al presente atto e alla quale si rimanda

### **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE**

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923; sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372; e-mail: [venditetelematiche@edicomstl.it](mailto:venditetelematiche@edicomstl.it); chat online disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it); [www.doauction.com](http://www.doauction.com);

### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI**

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste presentate con modalità telematica che saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta ; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte criptate non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;

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

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.



In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore a 100.000 €, con rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila).

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

#### In caso di unica offerta:

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata pari o superiore al valore dell'immobile la stessa sarà 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;
- qualora non sussistano tale 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 al limite di un quarto del prezzo base d'asta, 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 sopra determinato..

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.

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.

E' 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 o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" e non sono state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. 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.

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.

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, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal gestore della vendita agli offerenti telematici che non si siano resi aggiudicatari, previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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 cod. proc. civ., 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.

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.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato, specificherà all'aggiudicatario, che l'importo da versare per il saldo 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 conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. E' fatta salva, alla luce di valutazione del delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.

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

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art 573 c.p.c il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopraindicato 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, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il

versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

### **SI AVVISANO GLI INTERESSATI**

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ([Www .pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore [spazioaste.it](http://spazioaste.it) nonché alle norme di legge.

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

La perizia di stima, richiamata nel presente bando, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili con Portale delle vendite Pubbliche: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it). Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dal professionista delegato, **Dott.ssa Emanuela Iaccino** con studio in Cosenza, al Corso Luigi Fera (già Corso d'Italia) 115, tel. 3204617639 – e-mail [emanuela.iaccino@alice.it](mailto:emanuela.iaccino@alice.it), oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati, ovvero presso il "Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., 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](http://www.garavirtuale.it)".

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA**

Della vendita sarà data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

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. almeno ottanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto; 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](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) interoperabili con il portale delle vendite pubbliche oltre che sul sito internet ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it) dove sarà presente un link di rimando al portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). Ciò sulla base della convenzione stipulata dal Tribunale di Cosenza con la società Astalegale.net Spa

**La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita allegata alla presente, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.**

Cosenza, 11 Novembre 2025

Il professionista delegato e custode  
Dott. Ssa Emanuela Iaccino

