

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONI ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice Dott.ssa Assunta Gioia**  
**Professionista delegato alla vendita e custode Avv. Luisa Mari**  
**Procedura di espropriazione immobiliare nr. 295/16 R. G. E.**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

ai sensi degli artt. 490, 569, 570, 571 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Luisa Mari, con studio in Cosenza Via Palatucci, 4, nella qualità di delegato alla vendita e custode per la procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, giusto provvedimento del G.E. Dott.ssa Ianni del 30/10/2018 e successivi, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c.,

**RENDE NOTO**

Che il giorno **10 Luglio 2026, alle ore 9:15**, presso la Sala Aste Telematiche (Stanza n. 1) situata all'interno del Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace, in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI, si svolgeranno le operazioni relative alla vendita senza incanto dell'immobile di seguito descritto, tramite la deliberazione delle offerte pervenute secondo le modalità *infra* descritte.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**Unico lotto**

-Piena proprietà di un immobile sito in Marano Principato (CS) alla Via San Cristoforo n. 6, ex Via Annunziata 77/B; appartamento adibito a civile abitazione facente parte di un complesso immobiliare. Accesso tramite una scala posta sul retro del fabbricato, è posto al piano 2° ed è composto da ingresso, soggiorno e sala da pranzo, tre camere da letto, due bagni, un antibagno, cucina e tre balconi, confinante con altro appartamento. Le dimensioni in pianta comprese dei muri perimetrali e, al netto della scala condominiale, consistono in una superficie complessiva di mq 122,00. La superficie calpestabile, al netto dell'ingombro delle tramezzature, è di circa mq 105,0. All'interno della zona soggiorno, sono presenti n. 2 soppalchi in legno lamellare amovibili per una superficie complessiva di 20mq, ancorati al pavimento e alla muratura mediante collegamenti di tipo cerniera. Internamente, l'immobile risulta rifinito con pareti rivestite con intonaco civile liscio e pavimentazione in piastrelle di gres mentre il soffitto è costituito da travi in legno lamellare. Gli impianti tecnici (idrici, elettrici e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia nella muratura di compagno e nel massetto di sottopavimento. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo. La pavimentazione e gli infissi sono di discreta qualità; la manutenzione può essere definita buona. Esiste un'area di corte esterna al fabbricato ad uso esclusivo dell'appartamento, ubicata nella parte interna del cortile del fabbricato il cui uso è destinato a parcheggio auto.

Censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Marano Principato (CS), (NCEU) alla Via Annunziata 77/B: foglio 7, particelle graffate n. 727 sub 18, piano T-2°, categoria A/2, cl. U., vani 6,

R.C. 449,32 €. e n. 727 sub 20 (area di corte esclusiva). L'immobile è occupato dai debitori e dal loro nucleo familiare.

**PREZZO BASE per le offerte € 44.967,44 (quarantaquattromilanovecentosessantasette/44)**

**Offerta minima: € 33.725,58 (trentatremilasettecentoventicinque/58).**

Per una dettagliata descrizione dell'immobile, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti su di essi si fa espresso rinvio alla relazione nonché alla relazione integrativa, che devono intendersi per intero richiamate e trascritte, dell'esperto estimatore Ing. Francesco Domignoni consultabile in atti e online insieme alla pubblicità di questa asta.

### **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. 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. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Le spese del trasferimento (imposta di registro, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, 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 al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono poste a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; gli importi necessari alla

cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno anticipati dall'aggiudicatario e, successivamente, questi ultimi gli saranno restituiti dalla procedura ove in eccedenza. 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. Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 5/10/2015 N. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo ovvero nel termine di 90 giorni minimo e 120 giorni massimo dall'aggiudicazione mediante bonifico sul c/c intestato alla procedura. Ove l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, e qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'integrazione di perizia e all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati. La partecipazione alle vendite non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. 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.. Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione o dal cancelliere saranno effettuate presso la sala d'aste 1 del Tribunale di Cosenza – Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci piano VI.

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

La modalità di svolgimento dell'asta stabilita 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 comparando innanzi al professionista delegato nel luogo indicato ovvero nella sala 1 piano VI presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI. 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.

#### **OFFERTA TELEMATICA**

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" ("PEC-ID"), che può essere richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate previa identificazione del richiedente dal gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. facente parte della rete d'impresе Gruppo Edicom, 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 04/08/2017. 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'art. 6 com 4 del dpr n.68/2005; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M.132/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015.

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 la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula, che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato presso la sala d'aste sopra indicata ovvero nella sala 1 piano VI presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci.

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'offerta telematica deve 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;
- 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 referente della procedura;
- 7) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- 9) L'importo versato a titolo di cauzione;
- 10) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
- 12) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 art.12 D.M. 32/2015, o in alternativa a quello del comma 5 art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 13) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e, non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà 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.

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 per la vendita telematica; 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 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 c.p.c.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, 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 4015770, Banca Sella; tale bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; 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. Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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). nonché richiedere informazioni al Gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl, sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 626137, chat on line disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

### **OFFERTA ANALOGICA**

Chi intenda partecipare alla vendita in forma analogica, dovrà presentare l'offerta di acquisto su supporto analogico (o cartaceo), in busta chiusa, in bollo, presso lo studio del professionista delegato, Avv. Luisa Mari, sito in Cosenza alla Via Palatucci, 4, previo appuntamento telefonico al n. 388/1848255, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro. All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a: Proc es. Trib Cs n. 295/16 Avv. Luisa Mari, per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta analogica deve contenere:

- 1) 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;

- 2) L'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) L'anno e il numero di ruolo della procedura,
- 4) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 5) L'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto;
- 6) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione né inferiore al termine minimo di 90 giorni;
- 7) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria.

L'offerta dovrà contenere inoltre la dichiarazione di riserva di nomina nel caso in cui un avvocato presenti offerta per persona da nominare.

#### **APERTURA DELLE BUSTE, DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA FRA GLI OFFERENTI**

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche) e prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità: a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato che ne controllerà la regolarità e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti. Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via email dal gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte. Si precisa che in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si

procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore a: €. 100,00 per gli immobili valutati fino a €. 5.000,00, €. 1.000,00 per gli immobili valutati da €. 5.000,00 a €. 50.000,00; €. 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a €. 50.000,00; la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

**In caso di offerta unica:** Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue: - qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base); - qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; - qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**In caso di pluralità di offerte:** Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. 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, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di

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

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

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

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 comunque non inferiore al termine minimo di 90 giorni, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati 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.

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 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, 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 588 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 di.....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 Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui all'allegata nota”*; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la 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.

Che ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it). Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) nonché alle norme di legge. Maggiori ed ulteriori informazioni, potranno essere fornite dal professionista delegato oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati.

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

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

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
- 2) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della 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.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la pubblicazione, pubblicazione sul tabloid Free press Aste Giudiziarie – ed. Calabria e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it). Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita e custode, Avv. Luisa Mari, alla mail [avvluisamari@gmail.com](mailto:avvluisamari@gmail.com), tel. 388/1848255 oltre che rivolgendosi al Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Contact center dedicato ai 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@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it); chat online disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it), Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato.

Cosenza, lì 9 marzo 2026.

**Il Professionista delegato e Custode. Avv. Luisa Mari**