

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**Sez. Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott.ssa Assunta Gioia**

**Professionista delegato Avv. Giampaolo Raia**

Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 17/2014 R.G.E., promossa da Italfondario s.p.a alla quale è succeduta la società IFIS NPL INVESTING s.p.a.

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il professionista delegato alla vendita, Avvocato Giampaolo Raia del Foro di Cosenza,

-vista l'ordinanza di delega del 15.6.2019;

-vista l'autorizzazione a dar utile corso alla procedura del 21.4.2021

-visti gli artt.591 bis, 569 e segg. c.p.c., come modificati dalla legge 80/2005 e successive modificazioni;

**AVVISA**

Che il giorno **16 luglio 2026** alle ore **09:15**, presso la Sala Aste Telematiche – Stanza n. 1, all'interno del Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI, si procederà al **quarto tentativo di vendita** senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015 dell'immobile di seguito descritto

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO UNICO**

Porzione di fabbricato ad uso residenziale, posizionata nella parte centrale dell'edificio trifamiliare contraddistinto con il corpo D, costituita da n. 2

piani fuori terra, soprastante sottotetto ed annesse corti esclusive; tale u.i.u. risulta censita nel C.E.U., sul foglio di mappa del Comune di Marano Marchesato (CS) n. 4, p.lla 1019, sub. 2 (piano T-1 e 2), Cat. A/7, Cl. U vani 7, R.C. euro 560,36 e sub. 5 e sub. 6 corti esclusive. L'immobile è ubicato nel centro urbano alla Via dell'Assunta n. 12 del Comune di Marano Marchesato (CS), distante circa 9 km dall'importante svincolo dell'Autostrada A3, uscita Cosenza Nord.

**Il totale delle superfici ammonta a mq. 186,32.**

L'immobile è pignorato per l'intera quota 1000/1000 del proprietario.

La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.

L'immobile, allo stato attuale, risulta occupato.

**Il prezzo base del lotto, a seguito di abbattimento del 15% rispetto al precedente tentativo, per come previsto dal G.E. per il IV esperimento di vendita, è pari ad euro 63.684,76 (euro sessantatremilaseicentoottantaquattro/76).**

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione dell'esperto estimatore, predisposta in data 10.08.2015, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

**PREZZO    BASE    D'ASTA    LOTTO    UNICO    EURO    63.684,76**

*(sessantatremilaseicentoottantaquattro/76).*

**PREZZO MINIMO (75% DEL PREZZO BASE D'ASTA) EURO 47.763,57**

*(quarantasettemilasettecentosessantatre/57).*

**RILANCIO MINIMO PARI AL 2% DEL PREZZO BASE D'ASTA EURO 955.27**

*(novecentocinquantacinque/27).*

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;

b) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46

del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet espressamente indicati;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

g) qualora l'immobile dovesse risultare occupato dal debitore e/o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

h) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Come previsto nella Convenzione per l'Integrazione del protocollo d'intesa dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie sottoscritta il 10.4.2018 tra il Tribunale di Cosenza e la società Edicom, la società Ediservice S.r.l., facente parte della rete d'impresa 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, è stata indicata come gestore della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale e scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

La modalità di svolgimento delle aste è quella sincrona mista regolata dall'art. 22 del Decreto del Ministero di Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, la quale prevede che le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possano 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 che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista il giorno 16 luglio 2026, presso la sala d'asta n. 1 messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza 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.

#### **PER CHI INTENDE PARTECIPARE ALLA VENDITA IN FORMA TELEMATICA**

Ai sensi dell'art. 12, comma IV, del D.M. 32/2015, l'offerente dovrà 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, comma V, 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, è necessario presentare, **entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte**, una dichiarazione contenente:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del 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 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 previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non gli risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard *ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization*.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del D.M. 32/2015. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui sopra richiesti per il corretto invio della offerta, nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art. 13, comma IV, del D.M. 32/15.

È altresì necessario allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, 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 IV e V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Si precisa che 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 si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di

avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. In ogni caso, rimanendo il delegato disponibile a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o della domande di partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (delegato stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, rinvia, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici accessibile al link: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP\\_23112018.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf).

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

**L'offerente dovrà fornire la prova dell'avvenuto versamento tramite bonifico bancario su c/c della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto.**

A tal proposito si riportano di seguito le coordinate IBAN del c/c su cui versare la cauzione che è quello fornito dal gestore delle vendite telematiche:

**IBAN: IT02A 03268 1200005291 4015770 c/o Banca Sella**

Si precisa 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 indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica potrà 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, comma ultimo, c.p.c.. Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 D.M. 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" (come identificati dalla menzionata norma) le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

**PER CHI INTENDE PARTECIPARE ALLA VENDITA IN FORMA ANALOGICA**

**(FORMA CARTACEA):**

Si avvisa che **entro le ore 12:00 del giorno non festivo antecedente quello dell'asta**, previo appuntamento telefonico al recapito 339/3566730, presso lo Studio Legale dell'Avvocato Giampaolo Raia del Foro di Cosenza, sito in 87100 Cosenza alla Via Alimena n. 92, è necessario presentare l'offerta di acquisto in busta chiusa.

Sul plico 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 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 d'identità dell'offerente, nonché **un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

**ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (con espresso avvertimento che 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che **non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni)**;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario

delle spese e dei oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Salvo quanto disposto più avanti, 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 da effettuare sul conto corrente:

**IBAN: IT84Q0306916206100000007153 c/o Banca Intesa SanPaolo, intestato a "RAIA GIAMPAOLO"**).

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 risulti necessaria, 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 dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della relativa cauzione.

Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e prenderà visione delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

#### **INDICAZIONI OPERATIVE**

La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), oltre che sul sito internet del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.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 in data 16 luglio 2026 presso la sala d'asta n. 1 sita in via Antonio Guarasci, piano VI, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, avanti al medesimo professionista delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta;
- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

### NEL CASO DI OFFERTA UNICA

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base dell'immobile per come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita:

se l'unica offerta presentata è inferiore (nei limiti di un quarto) rispetto al prezzo base stabilito, il delegato può dar luogo all'aggiudicazione quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo:

se l'unica offerta presentata risulta inferiore nei limiti di 1/4 al prezzo base, il delegato darà luogo all'aggiudicazione qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, oppure darà luogo all'assegnazione al creditore qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile necessariamente al prezzo almeno pari a quello base.

### NEL CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE

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

In caso di presentazione di più offerte, pertanto, la gara si svolgerà tramite offerte palesi **con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta** (euro 955.27 (*novacentocinquantacinque/27*)).

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

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** stabilito per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) entità del prezzo, (II) forme, modi e tempi del pagamento (III) ammontare delle cauzioni prestate. 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 offerto di pagare nel minor tempo, oppure a chi abbia versato la cauzione di maggior importo. Ove le

offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

#### **PRESCIZIONI ULTERIORI**

Le offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere proposte tassativamente nel termine non inferiore a centoventi giorni e non superiore a centosessanta giorni.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

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 sia rimasto assegnatario a favore di 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.

Infine, qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia*

*del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.*

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE**

La presente vendita sarà resa pubblica, in un termine non inferiore a 90 giorni prima, mediante i seguenti adempimenti: 1) Pubblicazione dell'avviso, a cura del delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 – bis c.p.c.; 2) Diffusione, ai sensi dell'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c. dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, a cura del professionista avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), il quale a sua volta include la pubblicazione sull'APP – GPS ASTE, [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 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); pubblicazione sul tabloid free press ASTE GIUDIZIARIE – ED. CALABRIA, nonché sul contact center INFO ASTE.

**È previsto l'utilizzo della piattaforma**  
**www.garavirtuale.it** (vendite esecuzioni immobiliari)

\*\*\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato alla vendita Avvocato Giampaolo Raia, email: [studiolegalegraia@gmail.com](mailto:studiolegalegraia@gmail.com), Pec: [avv.giampaoloraia@pecstudio.it](mailto:avv.giampaoloraia@pecstudio.it), tel. 0984/23721 – 339/3566730, e dal 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)”, Assistenza Vendite Telematiche tel. 041 8622235.

Cosenza li, 12.3.2026

Il Delegato alla Vendita

Avv. Giampaolo Raia



