

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. dott. ssa GIOIA**  
**Professionista Delegato: Dott. Ugo FIORE**  
**Custode Giudiziale: Dott. Ugo FIORE**



**Procedura di espropriazione immobiliare nr. 73/2017 R.E.I.**



**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il Professionista delegato, Dott. Ugo FIORE;

- vista l'ordinanza di delega del GE Dott.ssa GIOIA del 25.03.2026;

- visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c. come modificati dal D.L.83/2015 convertito nelle modificazioni nella Legge n.132/2015, nonché il D.M. 32/2015

**FISSA**

per il giorno **25.06.2026 alle ore 12:00** presso la sala d'asta n. 1 sita al 6° piano nel palazzo degli Uffici del Giudice di Pace in Cosenza - Via Antonio Guarasci - la vendita senza incanto con modalità "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 cpc e dell'art. 22 del DM 32/2015 del seguente compendio immobiliare:

- **Lotto n.2 - prezzo base € 18.987,55 (€ diciottomilanovecentottantasette/55)**
- **Offerta minima € 14.240,66 (€ quattordicimiladuecentoquaranta/66)**
- **Aumento minimo € 1.000,00**

**Locale negozio, sito nel Comune di Cosenza in Via G. Martini n. 36/38, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 15, particella 1240, sub 6, Z.C. 2, Categoria C/1, Classe 5, Superficie Catastale mq. 58,00, Rendita Catastale € 903,80. (Piena proprietà)**

Locale negozio, con una superficie catastale di mq. 58,00, confina a sud, nord e ovest con corte condominiale, a est con vano scala, si accede al locale tramite due porte in alluminio di dimensioni la prima di m. 2,50 X H 3,00 e la seconda di m. 3,00 x H 3,00, il locale ha un'altezza netta di m. 3,47. Il pavimento è in gres porcellanato o simile, la tompagnatura è in laterizi con intonaco del tipo civile liscio e pittura, l'impianto elettrico è del tipo misto, sia sottotraccia sia a canalina esterna, le finestre N. 2, sono in alluminio bianco delle dimensioni m. 2,53 X H 0,50.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

*L'immobile in oggetto è parte di uno stesso fabbricato per civile abitazione composto da cinque livelli oltre al piano sotto strada. Le strutture portanti sono in cemento armato, con tompagnatura esterna e tramezzi interni in muratura (laterizi), presenta prospetti rifiniti con intonaco e tinteggiatura, la copertura è a tetto con sovrastante lamiera grecata. Il piano sotto strada è adibito a box, si accede mediante una rampa carrabile, in battuto di cemento con un cancello in ferro, posta ad ovest del fabbricato, si accede anche dall'interno tramite scala e ascensore. Il piano terra è adibito a magazzini commerciali si accede dall'esterno tramite porte in alluminio, inoltre è presente un porticato condominiale e un'area parcheggio condominiale. I piani sovrastanti sono adibiti a civile abitazione. L'accesso ai locali avviene da Via G. Martini, traversa di via Popilia, una delle arterie principali della città. La zona è residenziale, non molto distante dal centro di Cosenza, facilmente raggiungibile da qualsiasi parte della città, è altamente urbanizzata con ampia vocazione commerciale, sono presenti numerosi negozi di ogni tipologia di commercio: farmacie, uffici, Posta, negozi al dettaglio e supermercati, scuole di ogni livello e fermate mezzi pubblici, a circa un chilometro si trova la stazione centrale dei treni, l'autostrada, superstrada e Ospedale civile.*



Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore già depositata, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

**L'immobile risulta libero.**

**MODALITA' E CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015 (gestore della vendita telematica - giusta Convenzione per l'integrazione del protocollo d'intesa dei servizi di pubblicità

per le vendite giudiziarie sottoscritta il 10/04/2018 tra il Tribunale di Cosenza e la società Edicom e la società Ediservice 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 4/8/2017). Pertanto le offerte d'acquisto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

❖ 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 ASTE TELEMATICHE del Gestore della vendita telematica - società Gruppo Edicom , sita nel Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza- via Antonio Guarasci VI piano.

❖ 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, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, ricorrere , ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge n.47/1985 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 dalla notifica del decreto di trasferimento).

❖ La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, come 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. 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 ove nominato. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

❖ L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati.

❖ La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

❖ Maggiori informazioni , anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

❖ 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, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione o a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato con l'ausilio del gestore delle Aste telematiche , nelle modalità previste dal presente avviso.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE**

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12 comma 4 del 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 Edicom Finance S.r.l., dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l’offerta. Il gestore rilascerà le credenziali per l’accesso al richiedente, previa identificazione dello stesso. In alternativa alla richiesta di credenziali, in ossequio al disposto dell’art.12 quinto comma, del richiamato D.M., l’offerta, se sottoscritta con firma digitale dall’offerente, può essere trasmessa, 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) entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l’esame delle offerte.

L’offerta telematica 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 di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- 8) l’importo versato a titolo di cauzione con la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa;
- 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) 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;
- 13) 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;
- 14) 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 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 40157 70 c/o Banca Sella**; tale bonifico deve 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.

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 la domanda di partecipazione all’incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario 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\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

**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\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

**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@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); [www.doauction.com](http://www.doauction.com);

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA “ANALOGICA” (IN BUSTA CHIUSA)**

❖ L’offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità “analogica”, dovrà depositare presso **lo Studio del Professionista Delegato dott. UGO FIORE, sito in Cosenza - via Nicola Serra 95 – dalle ore 9,30 alle ore 12,30 del giorno immediatamente precedente la gara previo appuntamento telefonico da concordare al 349.8087223**, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, **una busta chiusa** (contenente l’offerta in regola con il bollo da € 16,00) **sulla quale sarà indicato 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 al professionista delegato seguito dal numero di procedura 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 di acquisto, irrevocabile sino alla data dell’udienza e, comunque per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo da Euro 16,00, dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta); se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, certificato del registro

- delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

- L'offerente dovrà dichiarare 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.

## **APERTURA DELLE BUSTE , DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA 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 luogo, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

❖ Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile nel luogo di cui sopra, 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 vendita 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.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### **In caso di pluralità di offerte.**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica 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.

### **DISPOSIZIONI ULTERIORI**

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

2) 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.

3) 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.

4) 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.

5) 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;

6) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

7) 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.

8) 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.

9) 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. Nel decreto di trasferimento verrà indicato quanto previsto dall'art. 585 c.p.c. ed il Conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione della ipoteca concessa dalla parte finanziata. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura

10) 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.

### **SI AVVISANO GLI INTERESSATI**

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili, qualora sia nominato un Custode Giudiziario, 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).

### **SI AVVISANO ALTRESI' GLI EVENTUALI OFFERENTI**

**A seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs 164/2024 (Correttivo Riforma Cartabia) il legislatore ha introdotto una disciplina espressa in merito alla mancata produzione della dichiarazione di antiriciclaggio. Il nuovo assetto normativo, modificando l'art. 587 cpc ha stabilito che l'aggiudicatario che non presenti, entro il termine fissato, la dichiarazione prevista dall'art. 585 cpc, subisce la decadenza, con la perdita della cauzione a titolo di multa, analogamente a quanto accade nel caso di omesso versamento del saldo prezzo.**

**§ § § § §**

**Per tutto quanto non espressamente contemplato dal presente avviso, si rinvia all'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cosenza sopra richiamata nonché 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 (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dal Professionista Delegato e Custode dott. UGO FIORE con Studio in Cosenza - via Nicola**

**Serra 95 - Tel. e fax . 349.8087223 - 0984/33302 - PEC: dott.ugofiore@open.legalmail.it, oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati.**

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

Della vendita sarà data pubblica notizia, mediante:

a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sui siti internet [www.asteannunci.it](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 su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) 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.

Si ricorda, a tal proposito, che il pacchetto di pubblicità concordato come modalità standard di pubblicità include i seguenti canali pubblicitari:

- Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.

- Pubblicazione sui siti del network Edicom [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11 e PDG del 08/07/13 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.

- Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch) con sistema di geo localizzazione.

- Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.

- Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale – sezione dedicata al Tribunale di Cosenza, distribuita in abbonamento e presso le migliori edicole a livello nazionale, nonché spedita in abbonamento, per un totale di 250 mila copie mensili.

- Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito).

- Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. [casa.it](http://casa.it) – [subito.it](http://subito.it) - [attico.it](http://attico.it) – [idealista.it](http://idealista.it) – [bakeca.it](http://bakeca.it) – [secondamano.it](http://secondamano.it) – [ebay annunci](http://ebay annunci)) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.

- Pubblicazione su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);

- Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, 30/03/2026

Il Professionista Delegato e custode  
Dott. Ugo Fiore