

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezioni Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Giuseppe Sicilia;

Professionista delegato alla vendita Avv. Luigi Amato;

Procedura immobiliare iscritta al RE n. 184/2017.

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

Il professionista delegato Avv. Luigi Amato,

vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita del 24 febbraio 2026 dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 184/2017, resa dal G.E. del Tribunale di Cosenza Dott. Giuseppe Sicilia;

visti gli artt. 569 - 576 e 591 bis e seguenti c.p.c.;

FISSA

l'udienza per la deliberazione sull'offerta di acquisto dei beni pignorati e per la gara tra gli offerenti il giorno **17 luglio 2026 alle ore 15:00**, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it; il delegato procederà, nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al D. M. 26.2.2015 n. 32, alla vendita senza incanto, con la modalità telematica sincrona prevista dall'art. 21 del medesimo D. M., del seguente compendio pignorato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- Lotto uno - prezzo € 32.293,30.

Piena proprietà di un appartamento posto al piano seminterrato di un fabbricato sviluppatosi su tre piani (seminterrato, terra e primo), composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, della superficie utile lorda pari a mq 110 (centodieci) e della superficie calpestabile pari a mq 93,50 (novantatre virgola cinquanta), sito in Comune di Montalto Uffugo (CS), Località Madonna delle Grazie, Via San Pietro n.ri 33/35, censito al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio 42 particella 4 subalterno 7 categoria A/7.

Costituisce corte comune dell'intero fabbricato una corte della superficie di circa mq 2200 (duemiladuecento).

L'appartamento ha accesso diretto dall'indicata corte comune e ha un affaccio con vista sulla vallata.

Gli impianti sono tutti funzionanti e realizzati sotto-traccia. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, i dispositivi di oscuramento sono costituiti da persiane esterne alla romana; le porte interne sono di legno.

Le pareti interne sono tutte rifinite con intonaco per civile abitazione tirato liscio e tinteggiate. Le pavimentazioni e i rivestimenti parietali di bagni e cucina sono in materiale ceramico, mentre il rivestimento della scala di accesso e le soglie sono in materiale lapideo. I rivestimenti e le finiture sono tutti di buona qualità e in buone condizioni. L'altezza interna media degli ambienti è di m 270.

L'appartamento risulta occupato dai debitori.

Trattasi del sesto esperimento di vendita.

- **Lotto Quattro - prezzo € 38.106,29.**

Piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile ricadente in zona di completamento B1, sito in Comune di Montalto Uffugo (CS), Località Madonna delle Grazie, Via San Pietro, della superficie catastale di mq 1980 (millenovecentottanta), costituito da tre particelle che costituiscono nel loro insieme una superficie grossomodo trapezoidale, con andamento superficiale in lieve pendio, circondata dalle strade di viabilità locale: su due lati pubblica e su due lati privata. La superficie è incolta, coperta da manto erboso e sgombra da alberature. L'appezzamento è collocato in posizione sommitale rispetto agli immobili circostanti, da cui si può godere di una visuale privilegiata sulle valli circostanti e sul frontistante borgo antico storico di Montalto Uffugo. Le particelle di terreno sono così catastalmente individuate e caratterizzate:

- Foglio di mappa 42, P.IIa 307 qualità seminativo, superficie: mq 1590;
- Foglio di mappa 42, P.IIa 576: qualità seminativo, superficie: mq 200 e
- Foglio di mappa 42, P.IIa 577: qualità seminativo, superficie: mq 190.

Il terreno risulta libero.

Trattasi del settimo esperimento di vendita.

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nell'elaborato del 12 aprile 2019 a firma dell'esperto estimatore, Arch. Federica Berlingieri, che deve essere consultato dall'offerente e al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Modalità di vendita

	Lotto n. 1	
<u>Prezzo base d'asta</u>	<u>Offerta minima</u>	<u>Offerte in aumento</u>
€ 32.239,30	€ 24.179,48	€ 644,78

Lotto n. 4

Prezzo base d'asta

€ 38.106,29

Offerta minima

€ 28.579,72

Offerte in aumento

€ 762,12

Il Gestore della vendita telematica è Edicom SpA.

L'asta verrà svolta in modalità sincrona a partecipazione telematica (art. 21 D.M. 32/2015).

Le offerte possono essere presentate esclusivamente telematicamente.

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati, le modalità di trasmissione dell'offerta, il deposito e la trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica devono essere effettuate nel rispetto degli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015.

Per maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica, rivolgersi al Professionista Delegato, Avv. Luigi Amato, tel. 0984/23587, cell. 349/0738384, ovvero al Gestore della vendita telematica **Edicom SpA, Sede di Venezia - Mestre** tel. 041/5369911, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

L'attivazione della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica può essere richiesta al Gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente.

Si rinvia, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.

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 mediante deposito diretto in 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'offerta si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

L'offerta d'acquisto dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente e, nel caso di persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui dovranno essere intestati gli immobili (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); dovrà essere allegata all'offerta copia del documento di identità dell'offerente e copia del permesso di soggiorno nel caso di persona straniera; 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, che in copia dovrà essere allegata all'offerta.

Nel caso di persona giuridica dovranno essere riportati i dati identificativi comprensivi di Partita Iva e codice fiscale, le generalità del rappresentante o del procuratore, con recapito telefonico e dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del rappresentante legale; nel caso di persona giuridica commerciale o ditta individuale dovrà inoltre essere allegata visura del Registro Imprese non anteriore a 30 (trenta) giorni dal deposito dell'offerta e copia della documentazione attestante i poteri di firma del legale rappresentante se non desumibili dalla visura camerale;

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

c) il prezzo offerto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base; ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base in misura superiore al 25% l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

d) il termine per il relativo pagamento unitamente agli oneri tributari (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni o inferiore a 90 giorni);

e) la cauzione relativa all'offerta dovrà essere versata tramite bonifico bancario per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, e deve essere versata mediante accredito sul conto corrente del gestore almeno 5 giorni prima della data di apertura della gara su conto corrente intestato al gestore su IBAN IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella.

Se l'ammontare della cauzione dovesse risultare di importo inferiore al 10% del prezzo offerto l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, le cauzioni saranno restituiti dal professionista delegato senza oneri a carico della procedura.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

DISPOSIZIONI GENERALI

Saranno dichiarate inammissibile le offerte telematiche e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta.

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

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.

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

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

Alle ore 15:00 del giorno in cui si terrà l'asta, si procederà all'apertura delle buste, alla verifica di ammissibilità delle eventuali offerte e alla delibera sulle stesse.

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società sopra indicata. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Qualora sia presentata un'offerta unica pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa verrà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto, il professionista delegato potrà effettuare la vendita ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo non inferiore a quanto sopra determinato per ciascun lotto.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (180 secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Nel caso di offerte plurime al medesimo prezzo, ove non si faccia luogo alla gara per mancanza di adesioni e in assenza di istanze di assegnazione, l'aggiudicazione avverrà in favore del miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si tiene tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri:

(I) dell'entità del prezzo;

(II) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento;

(III) dell'ammontare delle cauzioni prestate.

Nell'ipotesi in cui siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata dovesse essere inferiore al prezzo base d'asta, non si farà luogo all'aggiudicazione ma all'assegnazione.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione (non prorogabili) o nel minor tempo dichiarato nell'offerta mediante bonifico da eseguire sul conto corrente della procedura. Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà corrispondere gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che verranno comunicate dal delegato alla vendita tempestivamente.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali). L'aggiudicatario dovrà versare le somme necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che saranno successivamente restituite dalla procedura.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento del saldo prezzo.

In caso di mancato versamento da parte dell'aggiudicatario di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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

In ipotesi di offerta formulata da più persone, la procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, da allegare in copia per immagine all'offerta, potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata che dovrà corrispondere, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ad uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o dal

legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c. 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. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore dell'avvocato.

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.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario che sia stata ammessa dal Giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, il professionista comunicherà la parte del residuo prezzo che l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto corrente intestato alla procedura, sempre nei termini indicati nell'offerta. L'aggiudicatario dovrà depositare, entro e non oltre 10 giorni dal pagamento, presso lo studio del professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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 corrente della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Se l'immobile dovesse essere occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 90 giorni.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita e non prima dell'apertura delle offerte al fine dell'identificazione dell'offerente.

Il Delegato è, altresì, autorizzato a:

- sospendere la vendita solo previo provvedimento in tal senso emesso dal G.E. e
- a non celebrare la vendita quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 cpc e ss, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguiti dal professionista delegato presso il proprio studio.

Si fa presente che 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.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dallo stimatore e le indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili indicate dall'esperto stimatore sono da intendersi, nel presente avviso, integralmente richiamate e trascritte.

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 (si rimanda in ogni caso agli elementi di fatto e di diritto evidenziati nella perizia redatta dall'esperto stimatore nominato dal Giudice, Arch. Federica Berlingieri).

Per la individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in oggetto, anche relative alla loro situazione urbanistica e a eventuali difformità edilizie, si fa riferimento alla perizia consultabile sui siti internet pubblicitari.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 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 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

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, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche; pubblicazione sulla rivista *Aste Giudiziarie* edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, sul 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.

Si precisa, 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 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 e 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 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;
- Pubblicazione sulla *Tabloid Free Press Edizione Calabria* sezione dedicata "Aste Giudiziarie Tribunale di Cosenza";
- 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* - *idealista.it* - *bakeca.it*);
- Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Per ogni informazione sulla vendita, sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita e per visionare l'immobile rivolgersi al Professionista Delegato/Custode Avv. Luigi Amato ai seguenti numeri di telefono: 0984/23587 o 349/0738384.

Per quanto ivi non previsto si rinvia al contenuto dell'ordinanza di vendita pubblicata.

Cosenza, 24 marzo 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Luigi Amato