

# TRIBUNALE DI COSENZA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Immobiliare R. E. n. 142/2024

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

Professionista Delegato: Dott. Pierluigi Acri

Custode Giudiziario Dott. Pierluigi Acri

#### AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

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

Il sottoscritto **Dott. Pierluigi Acri** – con studio in Cosenza in Via Dalmazia n. 31/E

- vista l'ordinanza di delega emanata dal Giudice dell'Esecuzione – Dott. Giuseppe Sicilia del 12/05/2025 – con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo n. 142/2024 R.G.E.** e con cui sono state delegate, ex art.591 bis c. p.c. e seguenti, al sottoscritto professionista le relative operazioni;
- visti gli artt. 567 e segg. C. p.c.;

#### **RENDE NOTO**

che il giorno **31/07/2026 – dalle ore 10:00 alle ore 10:30** - dinanzi a sé, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità "sincrona telematica"** – ai sensi e per gli effetti dell'art.\_573c.p.c., e dell'art. 22 D.M.32/2015- della piena proprietà dei beni immobili assoggettati ad espropriazione e di seguito descritti.

#### **DESCRIZIONE IMMOBILIARE**

##### **Lotto Unico**

Appartamento (A/2) disposto su due livelli di un fabbricato quadrifamiliare facente parte di un complesso edilizio a carattere residenziale Comune di Castrolibero (CS), foglio n. 4, particella 314 sub 1 – graffato particella 314 sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 166 m2, rendita 1.053,57 €, Via Silvio Pellico n. 5, piano S1-T.

##### **Descrizione e caratteristiche**

L'immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva, disposto su due livelli di un fabbricato quadrifamiliare sito a Castrolibero (CS) alla Via Silvio Pellico n. 5. Il fabbricato quadrifamiliare, di cui fa parte l'immobile pignorato, si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo mansardato) adibiti a residenze, confina tramite le corti, con Via Silvio Pellico, Via Caduti di Nassirya e Via C.B. Conte di Cavour per due lati. Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato; le strutture portanti in c.a. sono costituite da fondazioni del tipo a trave rovescia, pilastri a sezione rettangolare, travi di elevazione sia a spessore di solaio che di tipo emergente; solai a nervature parallele in latero-cemento con travetti prefabbricati, pignatte in laterizio con sovrastante soletta collaborante, tramezzature in laterizi, murature esterne a doppia parete in laterizi con interposto materassino di materiale isolante; mostra all'esterno un discreto stato di manutenzione e conservazione in

tutte le finiture, con pareti pitturate in tonalità verde senape, eccetto zona rivestite in pietra naturale; la copertura è realizzata a tetto con struttura in legno lamellare; la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda e discendenti in materiale metallico. L'immobile pignorato è disposto ai piani seminterrato e rialzato del fabbricato descritto, con accesso da Via Silvio Pellico n. 5, Castrolibero (CS); confina inferiormente con la corte di pertinenza e con il sub 2, superiormente con il sub 4.

L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno, da una cucina, da un salotto con caminetto, da un bagno, da una zona lavanderia nel sottoscala, da un disimpegno, da un ripostiglio e da un altro vano, al piano seminterrato; da tre camere da letto, da un bagno e da un corridoio al piano rialzato; i due piani sono collegati da una scala interna in muratura rivestita in gres porcellanato; si precisa che l'illuminazione naturale nel salotto e nel vano è garantita da finestroni alti con apertura a vasistas; sono presenti due balconi, uno con accesso dalla cucina e l'altro dalla stanza da letto matrimoniale; è presente altresì un portico, in corrispondenza dell'ingresso all'immobile, che permette l'accesso allo stesso sia dal lato della corte raggiungibile dal cancello pedonale che da quello raggiungibile dal cancello carrabile. La corte di pertinenza esclusiva di circa 209 mq ha accesso direttamente da Via Silvio Pellico n. 5 tramite un cancello pedonale in ferro e da Via Silvio Pellico n. 7 tramite un cancello carrabile in ferro scorrevole, è delimitata al confine con altre proprietà e con la via comunale da muri rivestiti in pietra naturale con sovrastante ringhiera in ferro, si presenta con un'ampia area pavimentata con mattonelle in klinker, una zona "barbecue" pavimentata con pietre naturali e zone sistemate a verde con presenza di varie essenze naturali, siepi e aiuole; il sistema di illuminazione è costituito da lampioni a sfera. All'appartamento, con altezza variabile da 2,70 a 2,40 metri, con superficie lorda pari a circa 168,00 mq, si accede da un portone blindato in legno color marrone raggiungibile dal portico con accesso dalla corte. I pavimenti sono in gres porcellanato al piano seminterrato, in parquet al piano rialzato, eccetto nei bagni in materiale ceramico; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno di colore marrone; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera con elementi oscuranti costituiti da persiane in PVC, sono presenti soglie in pietra naturale. I bagni presentano pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, quello al piano seminterrato è fornito di vasca oltre lavabo, bidè e wc, quello al piano rialzato è dotato di doccia, lavabo, wc, bidet, entrambi presentano aerazione naturale; si evidenzia la presenza di problemi di condensa nel bagno ubicato al piano rialzato; nella zona lavanderia nel sottoscala, separata da una tenda in tessuto, è presente una vaschetta oltre alla lavatrice. Dalla cucina si accede ad un balcone, avente una superficie calpestabile di circa 5,60 mq con pavimento in klinker, delimitato da ringhiera in ferro, con soglie in marmo, allo stesso si accede anche direttamente dalla corte tramite due gradini; all'altro balcone, avente le stesse caratteristiche, con superficie calpestabile di circa 4,80 mq, si accede dalla stanza da letto matrimoniale. Anche il portico, con superficie calpestabile di circa 10,00 mq, presenta pavimento in klinker e ringhiera in ferro, è raggiungibile dalla corte sia dal lato del cancello pedonale che dall'accesso carrabile, tramite dei cancelletti in ferro. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas ed elementi radianti in alluminio, è presente un caminetto nel salotto al piano seminterrato; è presente un sistema di accumulo, costituito da due cisterne per l'acqua potabile con pompa, ubicato nell'intercapedine, che ha accesso dalla corte tramite una porta in ferro.

### **Occupazione dell'immobile**

Il Compendio pignorato è attualmente occupato dal Debitore esecutato

### **Confini**

Il fabbricato quadrifamiliare, di cui fa parte l'immobile pignorato, si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo mansardato) adibiti a residenze, confina tramite le corti, con Via Silvio Pellico, Via Caduti di Nassirya e Via C.B. Conte di Cavour per due lati.

### **Caratteristiche della zona**

L'immobile pignorato è situato a Castrolibero (CS) alla Via Via Silvio Pellico n. 5, a circa 4,0 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "CS Sud", quindi facilmente raggiungibile dall'autostrada, uscendo allo svincolo di CS Sud, proseguendo sulla SP 241, Viale Magna Grecia, Via Marchesato ed infine Via Silvio Pellico. Il complesso edilizio a carattere residenziale, di cui fa parte l'immobile, è ubicato in un'area del territorio comunale ricadente nell'ambito città residenziale consolidata, dista circa 5,4 km dal Municipio della città, circa 1 km dall'Istituto Comprensivo di Castrolibero, circa 800 m dall'Istituto di Istruzione Superiore "Valentini-Majorana", circa 1,9 km dalla Guardia Medica di Castrolibero, circa 2,2 km dal Teatro Vincenzo Tieri e dall'Arma dei Carabinieri Comando Stazione Andreotta Castrolibero, circa 2,4 km dal Centro Sportivo Parco Collodi di Castrolibero ed a circa 1,1 km dallo stadio San Vito di Cosenza.

### **Oneri tributari e Spese procedura**

La vendita è soggetta a oneri tributari di legge (imposta registro, imposte ipocatastali, eventuali spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene trasferito) e gli stessi, congiunte alle spese del professionista (DM227/2015), sono poste a carico dell'aggiudicatario e tempestivamente comunicate dovranno essere versate dallo stesso nel termine previsto per il saldo del prezzo sul cc intestato alla procedura.

### **Lotto Unico**

**PREZZO BASE – I ASTA = Euro 113.558,40**

**PREZZO MINIMO DELL'OFFERTA – I ASTA (75% DEL PB) = Euro 85.168,80**

**AUMENTO MINIMO - in caso di presentazione di più offerte – ex art. 573 c. p.c. – la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore a:**

**€ 100,00 per gli immobili valutati a € 5.000,00;**

**€1.000,00 per gli immobili valutati da € 5.001,00 a € 50.000,00;**

**€ 2.000,00 per gli immobili valutati da € 50.001,00 a € 150.000,00.**

Gli immobili sopra indicati sono meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti- a firma dell'Ing. **Tiziana Tucci** - da intendersi qui richiamata e trascritta per intero, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto di pignoramento e per ciò che concerne le indicazioni relative alla normativa urbanistica.

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

### **OPERAZIONI DI VENDITA**

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità "sincrona telematica" di cui all'art. 21 D. M. 32/2015, per il tramite della società Edicom Finance S.r.l. quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.Gara virtuale.it](http://www.Gara virtuale.it), - PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M.32/2015. Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica, così come la partecipazione alle operazioni di vendita

avviene esclusivamente da remoto e, in caso di gara, i rilanci vengono effettuati nella medesima unità di tempo (120 secondi) con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

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

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

#### **Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- 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 referente della procedura;
- 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione sul c/c intestato al Gestore Astalegale.net Spa IBAN: IBAN: IT75A0326822300052136399670 (Banca Sella).
- 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 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, 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 previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non 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.

3. 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 presente decreto. 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 al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. 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'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### **Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato

negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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.

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 Dm 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

### **REQUISITI DELL'OFFERTA**

1) 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 (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, 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;

2) 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;

3) 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 degli 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.

4) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5), 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;

- 5) 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; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 6) 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;
- 7) il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita (tale luogo, per come già specificato, dovrà coincidere con lo studio del professionista ovvero dell'associazione professionale di appartenenza);

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

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, 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 determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È 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, l'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.

#### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

1) 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;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) 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;

4) 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;

5) 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. 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.

Si precisa che il D.Lgs. 164/2024 (Correttivo Riforma Cartabia), il legislatore ha introdotto una disciplina espressa in merito alla mancata produzione della dichiarazione antiriciclaggio. Il nuovo assetto normativo, modificando l'art. 587 c.p.c., ha stabilito che l'aggiudicatario che non presenti, entro il termine fissato, la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., subisce la decadenza con perdita della cauzione, analogamente a quanto accade nel caso di omesso versamento del saldo prezzo.

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

La perizia di stima, richiamata nel presente bando, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili con Portale delle vendite Pubbliche: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it). Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), nonché alle norme di legge. Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dal professionista delegato, Dott. Pierluigi Acri con studio in Cosenza Via Dalmazia n. 31/E, tel. 0984/31686 – email: [pieroacri71@gmail.com](mailto:pieroacri71@gmail.com) – pec: [studiocommercialeacri@pec.it](mailto:studiocommercialeacri@pec.it), oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati, ovvero presso il "Gestore della vendita telematica Astalegale.net Spa sede di Carate Brianza (MB) Piazza Risorgimento 1 tel. 02/80030021, back office c/o le cancellerie del Tribunale con personale qualificato.

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

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 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 presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., sui siti internet dei gestori della pubblicità.
- 3) Ove il delegato dovesse ritenere opportuno, in ragione delle caratteristiche del bene o di altre circostanze, procedersi anche tramite pubblicità sulla stampa, il medesimo professionista dovrà – una volta assicuratosi che sul conto corrente sia prevista anche la somma necessaria per procedere a questa forma ulteriore di pubblicità - curare con il gestore gli adempimenti necessari per assicurare dell'avviso di vendita venga data divulgazione, a cura del professionista, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

L'avviso pubblicato su stampa dovrà contenere le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;

- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
  - c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
  - d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
  - e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
  - f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
  - g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
  - h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
  - i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
  - j. modalità della vendita (telematica sincrona mista)
  - k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
  - l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
  - m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
  - n. orario di apertura delle buste telematiche;
  - o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale ordinario di Cosenza – - Sito internet del Tribunale di Cosenza)
- 3) Sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
- 4) Quanto alla durata degli adempimenti pubblicitari:
- i beni in vendita dovranno andare in pubblicità:
- in un termine non inferiore a 60 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, precisando che tra un tentativo di vendita e l'altro devono decorrere al massimo 120 giorni;
  - la diffusione attraverso tutti i canali pubblicitari richiamati dovrà essere assicurata ininterrottamente per almeno 60 giorni prima.

Cosenza, 22/04/2026

Il professionista delegato

Dott. Pierluigi Acri

