

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Esecuzione Immobiliare R. E. n. 251/2016**

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

Professionista Delegato: Dott. Pierluigi Acri

Custode Giudiziario Dott. Pierluigi Acri

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

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 la nuova ordinanza di delega emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 18/03/2026 – con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo n. 251/2016 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 **02/09/2026 – dalle ore 09:15 alle ore 09:30** - dinanzi a sè, presso la sede del **PALAZZO DEL GIUDICE DI PACE In Cosenza in Via Antonio Guarasci Piano VI –Stanza 1**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica “sincrona mista”** – 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 I**

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Mendicino alla Via San Paolo snc, Piano Terra, 1 e S1, identificato catastalmente al N.C.E.U. di Mendicino al foglio di mappa 12, particella 840, categoria A/2 classe 1 consistenza 10 vani, rendita catastale euro 774,69.

L'immobile consiste in una porzione di villa bifamiliare, facente parte di un complesso edilizio denominato "Residence Louisiana", costituita da 2 livelli fuori terra oltre al piano seminterrato.

**Estensione**

La superficie complessiva lorda è pari a 316,60 mq, una superficie complessiva netta residenziale di mq 76,10 e presenta un'altezza media di 2,75 ml il Piano seminterrato, mq 3,15 il Piano terra e mq 2,75 il Piano 1°. L'immobile possiede una corte di mq 285,40.

**Identificativi Catastali**

Catasto Fabbricati Comune di Mendicino (CS) - Foglio 12\_Particella 840 - Cat. A/2 Classe 1 - Consistenza 10 vani, Rendita Euro 774,69.

**Occupazione dell'immobile**

L'immobile risulta utilizzato dal soggetto esecutato quale abitazione principale.

**Confini**

L'immobile e la corte esclusiva confinano a sud con la viabilità interna del complesso residenziale, ad ovest con altre proprietà, a nord con Via Alessandro Molosso e ad est con altro lotto facente parte della stessa Cooperativa Louisiana.

#### **Parti Comuni**

Non sono presenti parti comuni.

#### **Caratteristiche strutturali**

Il locale ha le seguenti caratteristiche tecniche e costruttive: la struttura portante è realizzata in cemento armato, con solai del tipo in latero-cemento, tamponature in laterizio e copertura a tetto a falde con manto in tegole. Le facciate sono trattate con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate. E' presente un'area di corte destinata a parcheggi e verde privato che risulta per lo più pavimentata; l'ingresso avviene attraverso un cancello pedonale e carraio prospiciente la strada pubblica (Via A. Molosso) da cui si accede all'area di corte ed al piano seminterrato; una scala esterna disimpegna alla porzione di corte superiore che conduce, mediante una ulteriore scala, al portone d'ingresso principale, posto al piano terra della costruzione. L'immobile risulta allacciato alle reti di urbanizzazione primaria; esternamente si presenta in condizioni di conservazione buone, con la necessità di piccoli interventi riconducibili a lavori di manutenzione ordinaria.

#### **Caratteristiche della zona**

L'immobile è ubicato in area espansione del Comune di Mendicino, in zona caratterizzata da una recente attività edificatoria, in Località San Paolo. L'area si presenta completamente urbanizzata, la viabilità comunale risulta agevole, mentre le attività commerciali ed i servizi pubblici sono dislocati nel centro cittadino che dista a circa 3 km; a circa 5 Km si trova il capoluogo di provincia la città di Cosenza.

#### **Elenco formalità pregiudizievoli**

1. Trascrizione del 21/03/2002 – atto tra vivi – assegnazione a socio di cooperativa edilizia;
2. Trascrizione del 11/07/2006 – atto esecutivo cautelare – pignoramento esattoriale;
3. Iscrizione del 22/03/2010 – ipoteca volontaria – trascrizione a garanzia di mutuo fondiario Registro Generale n. 8475 Registro Particolare n. 1819;
4. Iscrizione del 10/03/2011 – ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 Registro Generale n. 7296 Registro Particolare n. 1363;
5. Trascrizione del 16/03/2011 – atto tra vivi – costituzione di fondo patrimoniale Registro Generale n. 7957 Registro Particolare n. 5461;
6. Trascrizione del 18/04/2016 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili Registro Generale n. 9106 Registro Particolare n. 7423;
7. Trascrizione del 21/10/2016 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili Registro Generale n. 24805 Registro Particolare n. 20102;
8. Trascrizione del 08/11/2016 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili Registro Generale n. 26033 Registro Particolare n. 21059.

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

La vendita è soggetta a oneri tributari di legge (imposta registro, imposte ipo-catastali, 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.

**PREZZO BASE ASTA = Euro 98.717,21**

**PREZZO MINIMO DELL'OFFERTA (75% DEL PB) = Euro 74.037,91**

**AUMENTO MINIMO- nel caso in cui venga disposta la gara tramite offerte palesi - ex art. 573 - c. p.c.- si procederà con rilancio minimo non inferiore a: € 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000/00.**

L'immobile sopra indicato sono meglio descritto in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti a firma dell'**Arch. Gaetano Perri** - 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 sul bene 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 senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 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 sia in via telematica, sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano 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 sede del Palazzo del Giudice di Pace - Cosenza- Via Antonio Guarasci- PianoVI- Stanza n. 1.**

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto, in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 17 5° comma e 40 6° comma della L.47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni di cui dall'art. 46 del DPR06/06/1980 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritto nella perizia del CTU con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo, ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e

comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità' o riduzione del prezzo della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi da eventuali iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge (D.M. n. 227/2015), che il professionista delegato quantificherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata insieme all'iban del c/c su cui effettuare il bonifico e che, nel caso in cui dovessero risultare insufficienti, saranno oggetto di richiesta di integrazione da corrispondersi entro 15 giorni a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione. In caso di eventuale richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con ordinanza che dispone la vendita, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale dovrà essere versata sul conto della procedura; entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato l'originale della quietanza di pagamento rilasciata dall'istituto di credito. 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. Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopraindicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet infra indicati. Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c. p. c..

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza (87100) in Via Dalmazia n. 31/E.

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

##### **(Cartacea in busta chiusa)**

L'offerente che intenda presentare **Offerta di acquisto in modalità "Analogica"**, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza (87100) in via Dalmazia n. 31/E, entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per la gara **(01/09/2026)**, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicata 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 numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, numero partita iva, 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) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- i) il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dichiarazione "di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine anche agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione e/o attestato di prestazione energetica e manifesta di volere assumere direttamente tali incombenze";
- l) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale di riferimento, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria- ex art. 576c.p.c.

**La cauzione relativa all'offerta, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato seguito dal numero della procedura –"Dott. Pierluigi Aciri/RGE251/2016" - da allegare all'offerta, nella stessa busta e congiuntamente ad una fotocopia del documento d'identità - che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

Si evidenzia che il mancato rispetto della predetta disposizione entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

L'offerente dovrà dichiarare 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.

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

L'offerente che intenda presentare **Offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "Telematica"** deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. n. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (PEC-ID), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. direttamente tramite **www.garavirtuale.it**, dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in

alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. n. 132/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. n. 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 (01/09/2026).

L'offerente, per l'invio della offerta telematica, potrà avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

L'offerta telematica deve necessariamente 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 esecutiva;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - g) 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;
  - h) 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;
  - i) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto h);
  - J) 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;
  - k) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 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 -2 code dell'International Organization for Standardization;
  - se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D. M.32/2015;
  - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Ai sensi dell'art. 571 c.p. c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente 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, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore 'Edicom Finance' alle seguenti coordinate IBAN: IT02A0326812000052914015770 presso Banca Sella.** Tale accredito deve aver

luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; 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. n. 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 o a mezzo telefax al recapito del predetto Tribunale. Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi di 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](http://pst.giustizia.it)) accessibile direttamente al seguente link: [http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVPpdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVPpdf). Gli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 - Modalità e Contenuti offerte telematiche - sono integralmente riportati alle pag. 5, 6 e 7 della Delega alle vendite – ex art. 591 bis. c. p.c. – allegata al presente atto e alla quale si rimanda.

#### **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;**

**Mail: vendite telematiche@edicomstl.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).**

#### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI**

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche), prenderà atto di tutte le offerte presentate ed esaminerà le stesse alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato che ne controllerà la regolarità e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante lo schermo presente nella sede del Palazzo del Giudice di Pace in Cosenza- Via Antonio Guarasci -Piano VI- Stanza 1.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via email dal gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

**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 € 5.000,00 a € 50.000/00;**

**€ 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000/00.**

La gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al 75 per cento del prezzo base come sopra indicato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata c/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita, le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p. c al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, 2° co., c. p. c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

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

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 compaia il giorno fissato per la vendita.

**In caso di offerta unica**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa verrà senz'altro accolta. Nel corso di primo esperimento di vendita, se l'unica offerta sia inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base, si opererà 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;

- 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 si inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base, si opererà 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 prederanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due 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 due 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 o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" e non sono state presentate istanze di assegnazione, si aggiudicherà il bene al miglior offerente – a colui che avrà proposto l'offerta più vantaggiosa.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Pertanto in caso di plurime offerte si aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo di cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

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 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 pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

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

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c. p. c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell' art. 41 T.U.B., ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato, specificherà all'aggiudicatario, con la medesima comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. È fatta salva, alla luce di valutazione del delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista incarico per la predisposizione del progetto di distribuzione e al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

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 dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Il creditore, che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dalla art. 585 c. p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la 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 revocazione dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione al termine della gara. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

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; 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 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.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 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni (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 Edicom Finance srl sede di Venezia –Mestre tel. 041/5369911 fax 041/5361923 – sede i Palermo te. 091/7308290 fax 091/6261372, back office c/o le cancellerie del Tribunale con personale qualificato. Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)".

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

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, 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. almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
- 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 della 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;
- c) 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;
- d) Pubblicazione sui siti del network Edicom [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [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;
- e) Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS Iphone –ipad-ipod touch) con sistema di geolocalizzazione;
- f) 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;
- g) 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;
- h) Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile);
- i) Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it – subito.it – attico.it – idealista.it – bakeca.it – secondamano.it – ebay annunci) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti;
- j) Pubblicazione su immobiliare.it;
- k) Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

**La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita allegata alla presente, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.**

Cosenza, 08/04/2026

Il professionista delegato  
Dott. Pierluigi Acri

