

**Tribunale Civile di Cosenza**

**Giudice dott.ssa M. Maffei – Proc. n° 2513/2024 R.G.A.C.**

**(divisione endoeseccutiva)**

**Professionista Delegato Avv. Stefano Gargano**

**Custode giudiziario Dott. Pierluigi Acri**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Stefano Gargano, professionista delegato nella procedura di cui all'intestazione ed in relazione al processo esecutivo n° 62/2022 RGEI pendente dinanzi all'Ufficio esecuzioni immobiliari del medesimo Tribunale, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e come da ordinanza emessa il 09.12.2025 dall'intestato Giudice in rinnovazione di precedente delega, considerata altresì la determinazione già assunta in data 22.01.2025 per lo svolgimento delle operazioni di vendita presso la sala aste del Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza, visti l'art. 569 c.p.c. e l'art. 21 D.M. Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32,

**AVVISA**

che il giorno **31.03.2026** alle ore **11:00** dinanzi a sé nella **Sala Aste Telematiche, Stanza n° 2**, messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il **Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza Via Antonio Guarasci, piano VI**, si procederà alla **vendita senza incanto** e secondo la modalità **sincrona telematica** della **piena proprietà** del bene di seguito indicato e come meglio descritto nella relazione di stima del CTU -che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e alla quale si fa espresso rinvio- allegata al fascicolo della procedura e pubblicata sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) -

[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it) :

### **Lotto Unico**

Unità immobiliare ubicata in Rogliano (CS) Via Pietro Nicoletti n. 9-11-106-108-110 ed identificata in Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 5, particella 61, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 8,5, rendita € 351,19.

L'immobile, risalente a data antecedente all'anno 1967 ed avente accesso dalla anzidetta via, si eleva su tre piani oltre al sottotetto tra loro collegati per mezzo di diverse scale interne: il piano terra è composto da locale cantina, bagno e stanza adibita a deposito; il piano primo da ingresso, due stanze ed una camera da letto; il piano secondo da un bagno, una stanza, soggiorno, cucina, sala pranzo e due balconi, per una superficie commerciale complessiva (P.T. + P.1° + P.2°) di 177,50 mq + 5,00 mq (balconi) oltre al sottotetto non abitabile per una superficie commerciale di 57,00 mq + 10,00 mq (terrazzo adiacente). L'immobile è attualmente libero.

Il prezzo base è fissato in € **34.757,49** con **offerta minima** pari ad € **26.068,12** e **rilanci minimi**, in caso di gara, **non inferiori ad € 695,15**.

In merito alle difformità ed irregolarità riscontrate, si rimanda in ogni caso alla relazione peritale per quanto in essa evidenziato circa lo stato di manutenzione e la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile.

### **Modalità di presentazione delle offerte**

Gli offerenti potranno presentare le relative offerte di acquisto esclusivamente in via telematica, partecipando alle operazioni di vendita da remoto e, in caso

di gara, effettuando gli eventuali rilanci nella medesima unità di tempo con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti, conformemente a quanto stabilito dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto altresì stabilito dal presente avviso:

### **Modalità di presentazione dell'offerta telematica**

In particolare, l'offerente che intende partecipare alla vendita deve:

- trasmettere l'offerta, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, mediante apposita “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”, da richiedere al gestore della vendita telematica direttamente tramite il sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) che, previa identificazione del richiedente, rilascerà le relative credenziali di accesso; ovvero, in alternativa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015 e ove l'offerta sia sottoscritta con firma digitale, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti di cui sopra;
- presentare entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, allegando copia dei relativi documenti e visura CCIAA in caso di società (l'offerente che risieda fuori dal territorio dello Stato e cui non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o, in mancanza, un analogo

codice identificativo, anteposto in ogni caso il codice del paese assegnante), b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura, d) il numero o altro dato identificativo del lotto, e) la descrizione del bene, f) l'indicazione del professionista delegato, g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione né inferiore al termine minimo di 90 giorni), i) l'importo versato a titolo di cauzione che non sarà restituito in caso di rifiuto dell'acquisto e che deve essere pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto da effettuare mediante bonifico sul conto corrente indicato dal Gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico S.r.l., al medesimo intestato ed avente il seguente codice IBAN: **IT 71 X 03069 11884 100000010203**, l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (provvedendo ad inserire, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico), m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra, n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, o) l'eventuale recapito di telefonia mobile

ove ricevere le comunicazioni;

- allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale;
- allegare all'offerta -anche in copia per immagine- e qualora sia formulata da più persone, la procura 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 e siccome redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Le offerte di acquisto con modalità telematica -presentate (con esclusione ex art. 571 c.p.c. del debitore e di tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dal singolo offerente, da uno degli offerenti nel caso di offerta formulata da più persone di cui al precedente punto, dal legale rappresentante della società offerente od anche dal procuratore legale per

il caso di cui all'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c., 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- devono essere compilate, scaricate e quindi trasmesse, unitamente ai documenti allegati nella forma e secondo le modalità di cui al comma 6 dell'art. 12 D.M. 32/2015, ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lettera n) e saranno considerate depositate nel momento in cui risulti generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (in ogni caso, ciascun offerente potrà rivolgersi al delegato o al gestore della vendita ai rispettivi recapiti per ottenere maggiori informazioni od anche consultare il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica disponibile sul Portale dei Servizi Telematici od ancora avvalersi dell'ausilio di un presentatore).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia (comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica), 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. e in tal modo l'offerente potrà presentare l'offerta a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Viceversa, 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, con la conseguente ammissione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 DM 32/15, si precisa altresì 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 anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

Verranno segnalate al Giudice eventuali istanze di assegnazione presentate dai creditori ed ogni altro elemento utile per valutare, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., l'opportunità di disporre l'amministrazione giudiziaria o di procedere a vendita con incanto.

In nessun caso, fatta eccezione per l'ipotesi sotto descritta e contrassegnata dalla lettera h), potranno essere sospese e ritardate le operazioni afferenti alla vendita su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante.

Ogni attività che, a norma degli artt. 571 e sgg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nel presente avviso.

#### **Ulteriori indicazioni operative per la presentazione delle offerte**

1. l'offerta deve contenere: a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà

possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; 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. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.
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 (necessari per la

cancellazione) 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 diversamente disposto, 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 mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine sopra indicato, il giudice (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

#### **Condizioni della vendita**

- a) -Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore -che deve intendersi qui

per intero richiamata e trascritta e che è consultabile sui siti internet espressamente indicati- e, quanto alla regolarità urbanistica e alla normativa agli stessi applicabile, parimenti si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma D.P.R. 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, 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 i beni si trovano, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- b) -Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- c) -Saranno fornite le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte di trasferimento, agevolazioni. ecc.) e saranno in ogni caso poste a carico dell'aggiudicatario le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura di legge, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, con la precisazione che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, nella misura che gli verrà comunicata dal delegato e nel termine di quindici giorni dall'avvenuta comunicazione, stante l'imputazione di quanto pagato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.
- d) -I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (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.

-Ove i beni risultino occupati dal debitore o da terzi senza titolo, saranno liberati a cura del custode con spese a carico della procedura sino ad approvazione del progetto di distribuzione e salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

-Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse: in ogni caso la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

### Indicazioni operative

- a) -la perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito [www.tribunalecosenza.giustizia.it](http://www.tribunalecosenza.giustizia.it);
- b) -le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona telematica saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta siccome tenuta avanti al professionista delegato ed alla presenza on line degli offerenti: pertanto, chi avrà presentato offerta nella modalità indicata, potrà partecipare alla vendita telematica necessariamente da remoto e purché munito di credenziali di accesso al portale -inviato via mail dal gestore della vendita almeno trenta minuti prima delle operazioni di vendita- e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte;
- c) -saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte

inferiori di oltre un quarto al prezzo base dell'immobile siccome sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura e con le modalità indicate;

- d) -il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.:

-qualora sia presentata, in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, un'unica offerta criptata pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta. Se, nel corso del primo esperimento, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito in misura non superiore ad un quarto e ricorrano specifiche circostanze tali da far ritenere la sussistenza di una seria possibilità di aggiudicazione a prezzo superiore, il delegato, anche in presenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., dispone un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni e con identico prezzo, assegnando viceversa il bene, in difetto di tali circostanze, al creditore che abbia proposto relativa istanza al prezzo almeno pari a quello base; ove non ricorrano le dette circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, l'immobile è aggiudicato all'unico offerente; nel corso dei successivi esperimenti ed ove l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, il bene è assegnato al creditore che abbia proposto istanza al prezzo almeno pari a quello base e, in mancanza, è aggiudicato all'unico offerente.

- e) -qualora siano presentate più offerte criptate valide, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona

telematica sull'offerta più alta:

-la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore ad € 100.000 (centomila), con rilanci minimi di almeno € 2.000 (duemila);

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

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa:

-ai fini dell'individuazione di tale offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) entità del prezzo, (II) tempi del pagamento, (III) ammontare delle cauzioni prestate e pertanto il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo o, in caso di parità di prezzo e tempi di pagamento, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo ed ove le offerte siano tutte equivalenti, a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo;

-se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e l'offerta più alta risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti - ovvero l'offerta più vantaggiosa in mancanza di adesione alla gara- è inferiore al prezzo base dell'immobile, il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione;

f) all'esito della gara, gli importi depositati a titolo di cauzione saranno

restituiti, dal gestore della vendita tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica e previo necessario impulso del professionista delegato, agli offerenti telematici che non si siano resi aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

- g) in caso di aggiudicazione da parte di un offerente telematico, il gestore effettuerà il bonifico relativo alla cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura, previo necessario impulso del professionista delegato che segnalerà il relativo codice IBAN e tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica;
- h) qualora in base a quanto previsto 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 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona telematica e non prima dell'apertura delle offerte criptate al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è altresì autorizzato a sospendere la vendita sincrona telematica solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice e a non celebrare la vendita sincrona telematica quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria;

- i) se la vendita sincrona telematica dovesse andare deserta, alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il Delegato procederà a fissare una nuova vendita secondo le modalità previste in ordinanza o sulla base di una diversa ed apposita valutazione e determinazione del delegante.

### **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.

### **Pubblicità**

Della vendita sarà 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 co. 1 e 631-bis c.p.c.;
- 2) diffusione del presente avviso di vendita, unitamente a copia della relativa ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto e comprensiva di fotografie e planimetrie, ai sensi dell'art. 490 co. 2 c.p.c., sui siti internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) – [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it). E ciò secondo le modalità di cui all'ordinanza di vendita ed in attuazione delle direttive di cui al prot. n. 22/2021 del Presidente di Sezione (I Civile) del 30.11.2021 giusta delega del Presidente del Tribunale per l'affidamento a rotazione degli incarichi di gestione delle vendite e con effettuazione di pubblicità congiunta.

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 c.c., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Quanto alla durata degli adempimenti pubblicitari: a) 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 nel caso di ogni esperimento di vendita; b) la diffusione attraverso tutti i canali pubblicitari richiamati dovrà essere assicurata ininterrottamente per almeno 60 giorni prima e per ogni tentativo di vendita.

Maggiori informazioni potranno in ogni caso essere richieste, oltre che al sottoscritto delegato - tel. **0984-29161** cell. **338-4153575**, E-mail:

[stefano.gargano@libero.it](mailto:stefano.gargano@libero.it) -, al Gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico S.r.l., sede 36100 Vicenza (VI) Via Enrico Fermi 134, Email [info@fallco.it](mailto:info@fallco.it), con assistenza e supporto -circa le modalità di partecipazione- da parte di personale qualificato ai seguenti indirizzi e recapiti: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) - [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) - tel. **0444-346211**.

Gli eventuali acquirenti dovranno contattare il Custode per concordare la visita agli immobili e ricevere ogni utile informazione relativa alla vendita.

Le relative richieste -che non possono essere rese note a persona diversa dal custode- devono essere formulate e trasmesse, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., 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 compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Custode nominato in sostituzione del debitore: Dott.. Pierluigi Acri, con Studio in Cosenza Via Dalmazia n° 31/E, tel. **0984-31686**, E-mail: [pieroacri71@gmail.com](mailto:pieroacri71@gmail.com) Pec: [studiocommercialeacri@pec.it](mailto:studiocommercialeacri@pec.it) .

Cosenza, 07.01.2026

Il professionista delegato

Avv. Stefano Gargano