



## TRIBUNALE DI COSENZA

-Sezione Esecuzioni Immobiliari -

Procedura esecutiva n. 108/2023 R.G.E.I.

G.E. Dott. Giuseppe Sicilia

Professionalista Delegato e Custode Avv. Mariafrancesca Ciardullo

### AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

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

La sottoscritta, Avv. Mariafrancesca Ciardullo, con studio in Cosenza, alla Via D.Milelli n. 26/B, nominata professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza di vendita del 08.07.2025, emessa dal Giudice dell'esecuzione, nella persona del Dott. Giuseppe Sicilia, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c..

#### AVVISA

che il giorno **25 marzo 2026** alle ore **10:00 (dieci e zero minuti)** si terrà la **vendita in modalità telematica (vendita senza incanto)** del compendio immobiliare pignorato nella procedura in epigrafe.

#### DESCRIZIONE IMMOBILE

**LOTTO UNICO** prezzo base Euro 112.000,00

Il compendio pignorato è costituito da un fabbricato sito nel Comune di San Marco Argentano (CS), in Via del Fullone (già Via Sant'Antonio Abate), ai civici 10, 12, 14, 16, 18 e 22, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 52, particella 460, subalterni 3, 4, 5, 6 e 7.

L'immobile si sviluppa su quattro livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo.

Il piano seminterrato è composto da tre locali indipendenti con accesso da Via del Fullone sul lato Nord e sul lato Ovest.

Il magazzino 1, con accesso dal civico n. 22 di Via del Fullone, è censito al foglio 52, particella 460, sub. 3, con superficie commerciale di 34,00 mq, e confina a Nord con particella 459 (altra proprietà), a Est con il magazzino 2 particella 460 sub. 4 (stessa proprietà), a Sud con parte interrata su Via del Fullone e a Ovest con particella 458 (altra proprietà) e Via del Fullone.

Il magazzino 2, con accesso dal civico n. 10 di Via del Fullone, è censito al foglio 52, particella 460, sub. 4, con superficie commerciale di 28,40 mq, e confina a Nord con particella 459 (altra proprietà) e Via del Fullone, a Est con il magazzino 3 particella 460 sub. 5 (stessa proprietà), a Sud con parte interrata su Via del Fullone e a Ovest con il magazzino 1 particella 460 sub. 3 (stessa proprietà).

Il magazzino 3, con accesso dal civico n. 12 di Via del Fullone, è censito al foglio 52, particella 460, sub. 5, con superficie commerciale di 35,50 mq, e confina a Nord con Via del Fullone, a Est con Via del Fullone, a Sud con parte interrata su Via del Fullone e a Ovest con il magazzino 2 particella 460 sub. 4 (stessa proprietà).

Tutti e tre i magazzini sono locali non rifiniti, attualmente adibiti a deposito.

Il piano terra è composto da tre locali intercomunicanti, di cui due dotati di accesso indipendente dalla Via del Fullone ai numeri civici 14 e 18. L'unità è censita al foglio 52, particella 460, sub. 6, con superficie commerciale di 110,80 mq, e confina a Nord con particella 459 (altra proprietà) e Via del Fullone, a Est con Via del Fullone, a Sud con Via del Fullone e a Ovest con particella 458 (altra proprietà) e Via del Fullone.

Il primo e il secondo piano costituiscono un'unica unità immobiliare ad uso abitativo, alla quale si accede tramite una scala esterna dal civico n. 16 di Via del Fullone. L'appartamento, censito al foglio 52, particella 460, sub. 7, con superficie commerciale di 153,15 mq, al piano primo è composto da tre vani ampi (due camere da letto e un soggiorno-pranzo) forniti di balcone, un vano adibito a wc, un piccolo vano adibito a cucina, un ripostiglio e disimpegni; tramite una scala interna si accede al piano secondo, composto da un vano ampio adibito a camera da letto, un vano wc e un disimpegno, dotato di balcone.

L'unità abitativa confina a Nord con particella 459 (altra proprietà) e Via del Fullone, a Est con Via del Fullone, a Sud con Via del Fullone e a Ovest con particella 458 (altra proprietà) e Via del Fullone.

L'intero compendio immobiliare sopra descritto risulta occupato dai debitori.

**PREZZO BASE = Euro 112.000,00**

**OFFERTA MINIMA = Euro 84.000,00**

**CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO: Euro 2.240,00**

\*\*\*\*\*

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita telematica di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite del Gruppo Edicom S.P.A., quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), - PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017 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 in via telematica. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- 1) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono delegate al suddetto professionista.
- 2) Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria.
- 3) L'immobile è posto 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 46, quinto comma, D.P.R. 380/2001 e 40, sesto comma, della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

- 4) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritti nella perizia del C.T.U. (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, 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.
- 5) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per qualsiasi motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello 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.
- 6) L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 7) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 8) Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.
- 9) Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ove nominato.
- 10) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- 11) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet infra indicati.
- 12) È possibile reperire maggiori informazioni presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale ordinario di Cosenza e sul sito internet del Tribunale di Cosenza.

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

- 1) 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, come di seguito esplicito.
- 2) L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica 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. 32/2015 a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".
- 3) Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il

portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

- 4) Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, 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;* g) *la data e l'ora fissate 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;* i) *l'importo versato a titolo di cauzione;* 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 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.*
- 5) La cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A 03268 12000 05291 40157 70 c/o Banca Sella. Tale accredito deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta, con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- 6) 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.
- 7) 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 "Pagamenti di bollidi digitali", seguendole istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.
- 8) 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.
- 9) Se 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 di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 D.M. 32/2015. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

10) Ai sensi dell'art. 14, comma 1, D.M. 32/2015 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.

11) 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 procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c..

12) Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc 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.

13) Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza. Il professionista delegato avvisa, altresì, che in caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

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

#### ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923; sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372; e- mail: [venditelematiche@edicomstl.it](mailto:venditelematiche@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)

#### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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.

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.

#### 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 dell'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 decorrà 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, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

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

## VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

- 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 è quello previsto dall'*art. 569 c.p.c.*;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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.
- 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 comunque non inferire al termine minimo di 90 giorni, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
- 6) 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 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.

7) In caso di mancato versamento di quanto dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di onere accessori) entro il termine indicato dall'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

8) 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.

9) Ai sensi dell'art. 587 c.p.c., per come modificato dal D.Lgs. 164/2024 (Correttivo Riforma Cartabia), se nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario non presenta la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 585, comma 4, c.p.c., il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la sua decadenza con perdita della cauzione, analogamente a quanto accade nel caso di omesso versamento del saldo prezzo.

### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITA

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti a cura del Professionista Delegato:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c., in un termine non inferiore a 60 giorni prima dell'esperimento di vendita;
- 2) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, 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 stagiato, sul network Aste.click per la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato alla vendita, contattabile presso il suo studio sito in Cosenza, alla Via D.Milelli n. 26/B (Tel. 0984653941/Cell. 3451595503, Fax 0984653941), nei giorni ed orari di ufficio, e dal gestore delle vendite telematiche Edicom Finance srl con sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), presente con un suo incaricato all'interno della cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, li 12 dicembre 2025

*Il Professionista Delegato*

Avv. Mariafrancesca Ciardullo

