

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n.133/2021

G.E. Dott. Assunta Gioia

Professionista Delegato Avv. Alfonsina Florio

Custode Giudiziario Avv. Alfonsina Florio

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

La sottoscritta Avv. Alfonsina Florio, con Studio in Cosenza alla Via F. Simonetta, 29, Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe Sicilia, datata 27.04.2022, rinnovata con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Assunta Gioia in data 16.04.2025, visti gli art.569 e segg. c.p.c.

AVVISA

il giorno **09.02.2026 alle ore 9,45** dinanzi a sé, presso la sala d'aste messa a disposizione nell'edificio che ospita l'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza in Cosenza alla **Via Antonio Guarasci, piano VI, Stanza n.1**, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato:

LOTTO UNICO: Edificio antico ubicato nel centro storico del comune di Aprigliano alla via Discesa Nettuno nn. 25 - 27 - 29, ad uso abitativo con annesso magazzino. L'immobile è composto: al piano terra da due magazzini con entrate separate; al primo piano da un ingresso, un soggiorno cucina, una stanza da letto matrimoniale; al secondo piano da un bagno, una stanza da letto e la rimanente parte è adibita a soffitta.

Identificazione Catastale: L'unità immobiliare è censita presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Aprigliano (CS) al foglio 19 p.lla 248 subalterno 5 e foglio 19 p.lla 249 subalterno 1 Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, Rendita € 154,94. Piena proprietà di 1/1.

Conformità Urbanistica: il CTU in fase di sopralluogo ha rilevato alcune difformità tra la planimetrie castali dell'UTE di Cosenza e lo stato attuale dell'immobile in particolare: al piano terra è stato edificato un tramezzo e demolita la scala interna; al primo piano è stato edificato un piccolo ingresso, risulta essere stato murato un ingresso e l'ingresso esistente risulta spostato, all'odierna cucina soggiorno risulta demolito un tramezzo di separazione del bagno con il ripostiglio anch'essi demoliti; al secondo piano è stato edificato un bagno abusivo non presente nelle planimetrie catastali. Le opere realizzate in difformità possono essere sanate con una scia in sanatoria da presentare al Comune di Aprigliano. L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità. In ogni caso il bene risulta meglio descritto dall'esperto estimatore nella CTU depositata in data 05.03.2022 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione che deve essere consultata dall'offerente, ed 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, non espressamente indicati nel presente avviso.

Stato di occupazione: L'immobile è attualmente occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

Prezzo base € 20.995,20 prezzo minimo dell'offerta ammesso € 15.746,40.

Rilancio minimo in caso di gara € 419,90

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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 Gruppo Edicom spa, 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 - PDG d'iscrizione n. 3 del 04.08.2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) del D.M. 32/2015. Pertanto le offerte di 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 telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista nel giorno, nel luogo e nell'ora indicati all'interno dell'avviso di vendita.

Dette offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto n. 32 del 26.02.2015 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel **"Manuale Utente"** pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito nel presente avviso di vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte in regola con il bollo si dovranno presentare entro le ore 12,00 del giorno che precede l'asta ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente.

L'offerente deve 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. Il bollo può essere pagato con carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio di pagamento dei bolli digitali presenti sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica. Ai sensi dell'art.12, comma 4, D.M. 32/2015, l'offerente trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Gruppo Edicom spa direttamente tramite il sito 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, comma 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".

Ai sensi degli artt.12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente, escluso il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, potrà compilare l'offerta utilizzando il software web predisposto dal Ministero e fruibile sul Portale delle Vendite Pubbliche o sul portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato e inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, entro le ore 12,00 del giorno non festivo prima della data fissata per l'esame delle offerte. L'offerta, in regola con il bollo, dovrà contenere: **a)** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; **b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; **c)** l'anno e il numero di ruolo

generale della procedura; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **e)** la descrizione del bene; **f)** l'indicazione del 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 (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni; **i)** l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto; **l)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico) 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 i); **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. 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. 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.

Inoltre, l'offerente dovrà fornire al Professionista Delegato la prova dell'avvenuto versamento tramite bonifico bancario della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto. A tal proposito si riportano di seguito le coordinate bancarie su cui versare la cauzione che sono quelle fornite dal gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom spa, **Banca Sella IBAN IT02A0326812000052914015770**, per ragioni di segretezza dell'offerta il bonifico dovrà riportare nella causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura al tribunale al professionista delegato. Si precisa che il bonifico 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 e la deliberazione sulle stesse, ove il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente l'offerta sarà dichiarata **inammissibile**.

Se l'offerta è formulata da più persone, l'offerente dovrà allegare, all'offerta, 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. In caso di intervento di un rappresentante volontario, l'originale o copia autentica della procura. In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Il professionista delegato inoltre avvisa che:

- gli offerenti con modalità telematiche devono trasmettere l'offerta ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett. n) del presente avviso e che 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;

- 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 o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica sono consultabili sul Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici pst.giustizia.it o potranno richiedersi al Gestore della vendita telematica Gruppo Edicom spa, Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat on line disponibile sul portale www.garavirtuale.it Assistenza Vendite Telematiche tel. 041 8622235

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

Ogni offerente, escluso il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà presentare, entro le ore 12,00 del giorno non festivo prima della data fissata per l'esame delle offerte presso lo studio del sottoscritto Professionista, sito in Cosenza alla Via F. Simonetta n. 29, **previo appuntamento telefonico al recapito mobile 349/4510902** una dichiarazione, in regola con il bollo in busta chiusa sulla quale sarà indicato il nome 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 nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita né altro. All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato seguito dal numero della procedura per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza, e comunque per almeno 120 giorni, corredata da una marca da bollo da € 16,00 deve contenere: **a)** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile; 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; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese, attestante la vigenza dell'ente ed i

poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti; **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 e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); **i)** l'importo versato a titolo di cauzione; **l)** l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate in cancelleria;

INDICAZIONI OPERATIVE

a) La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

b) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso la sala d'asta sita in via Antonio Guarasci, piano VI, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, **Stanza n. 1**, avanti al professionista delegato e ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente. 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. 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 sala d'asta. 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.

c) 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 valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E.; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

d) Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. 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.

e) Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574. In caso di presentazione di più offerte, 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 a € 100.000,00 con rilanci minimi non inferiori a € 2.000,00, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, allorché sia trascorso il tempo di 120 secondi dall'ultima offerta senza che ci siano stati rilanci. Si procederà all'aggiudicazione a favore del maggiore offerente nel caso di mancanza di adesione alla gara da parte degli offerenti, in caso di loro assenza e in mancanza di istanze di assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: dell'entità del prezzo, dell'ammontare delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di 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 il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo, o, in caso di parità di prezzo offerto a colui che abbia versato la cauzione di maggior importo, o, in caso di parità di prezzo o di importo della cauzione a chi abbia offerto di pagare in minor tempo ove, le offerte siano tutte equivalenti l'immobile verrà aggiudicato a colui il quale avrà presentato l'offerta per primo. 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, comma 2, c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

f) All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal gestore della vendita agli offerenti telematici che non si siano resi aggiudicatari, previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. Analogamente il professionista delegato restituirà immediatamente gli assegni circolari versati dagli offerenti analogici che non si siano resi aggiudicatari.

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 l'iban del conto della procedura, tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica.

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

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni 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.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., che avrà provveduto a precisare il credito entro il 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 dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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

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.

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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dall'esperto estimatore in atti (che dovrà intendersi per intero richiamata e trascritta nel presente avviso); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati

dall'esperto estimatore in atti, in ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti, avvalersi della facoltà di cui al D.P.R. n. 380/2001 art. 46 comma 5 della L. n. 47/1985 art. 40 comma 6 e successive modifiche ed integrazioni.

2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

3) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; 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

4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge che il delegato quantificherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione a mezzo di raccomandata o posta elettronica certificata insieme all'iban del c/c su cui effettuare il bonifico, ma che, nel caso in cui alla fine dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

5) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

6) l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate in cancelleria.

7) Il custode provvederà a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino.

8) Per tutto quanto non previsto dalla presente ordinanza si applicano le norme di legge.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del Delegato sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. e 631 bis c.p.c. *ottanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*. Sempre quanto alla pubblicità di cui all'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c. l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

va data diffusione, a cura del professionista, avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, sui siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it. Più in particolare, sulla base della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, i canali pubblicitari saranno i seguenti: pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30.09.2009 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia; informativa tramite contact center "Info Aste"; pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione; pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

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) 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.

Ulteriori informazioni potranno richiedersi al Professionista Delegato Avv. Alfonsina Florio ai seguenti recapiti tel/fax 0984/33318 cell. 349/4510902 pec avvalfonsinaflorio@pec.giuffre.it.

Cosenza, 15 ottobre 2025

Il delegato alla vendita
Avv. Alfonsina Florio