



## TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 133/2024 R.Es.

G.E. Dott.ssa Assunta Gioia

Professionista Delegato: Dott.ssa Emanuela Iaccino



### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PERTECIPAZIONE MISTA

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



La sottoscritta Dott.ssa Emanuela Iaccino, con studio in Cosenza al Corso Luigi Fera (già corso d'Italia), 115, vista l'ordinanza di delega emanata dal Giudice dell'Esecuzione con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **133/2024** R.G.E. e con cui sono state delegate, ex art. 591 bis c.p.c. e seguenti al sottoscritto professionista le relative operazioni, visti gli artt. 569 e segg. C.p.c., nonché la custodia,

#### RENDE NOTO

Che il giorno **11 febbraio 2026 alle ore 10.50**, dinanzi a se, presso la sede del **PALAZZO DEL GIUDICE DI PACE** in Cosenza, Via Antonio Guarasci Piano VI Stanza 2, si 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 della piena proprietà, dei beni immobili assoggettati ad espropriazione e di seguito descritti:

#### ASTE GIUDIZIARIE LOTTO N. 1

Piena proprietà di un appartamento con diritto di abitazione a favore di terzi, identificato in catasto fabbricati al Foglio 7 di Montalto Uffugo (CS) particella 71 sub 1 graffato con foglio 7 particella 752 sub 1, piano terra, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, - Dati di superficie: Totale 139 mq, Totale escluse aree scoperte: mq 139 - Rendita: Euro 335,70.

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via Umberto Boccioni n.2. L'appartamento è diviso in due parti con accessi distinti posti su Corso Italia n.214 e via Umberto Boccioni n.2. La parte dell'unità immobiliare con accesso da Corso Italia è composta da tre locali e due servizi igienici. L'altra parte accessibile dalla via Umberto Boccioni è composta da un disimpegno, due locali e un servizio igienico. La superficie calpestabile complessiva dell'unità immobiliare è pari a mq 107,80.



Condizioni: attualmente l'immobile risulta locato ad uno studio di architettura con scadenza 30/09/2025.

Il prezzo base d'asta è fissato in €. 58.820,00 (euro scinquantottocentoventi/00).



Offerta minima: € 44.115,00 (euro quarantaquattrocentiquindici/00).

Rilanci minimi in caso di gara: Euro 1.180,00 (euro millecentottanta/00).

### LOTTO N. 2

Piena proprietà di un'appartamento con diritto di abitazione a favore di terzi univocamente identificato in catasto fabbricati al Foglio 7 di Montalto Uffugo (CS) particella 71 sub 2 graffato con foglio 7 particella 752 sub 2, piano 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, - Dati di superficie: Totale 125 mq, Totale escluse aree scoperte: mq 120 - Rendita: Euro 258,23, la superficie calpestabile dell'unità abitativa è pari a mq 98,10.

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via Umberto Boccioni n°2. L'appartamento è composto da un corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, un bagno, una camera da letto matrimoniale con annesso ripostiglio e una camera da letto singola. Comprende, inoltre, due balconi posti rispettivamente sulla facciata anteriore e posteriore del fabbricato.

Condizioni: attualmente l'immobile risulta libero.

Il prezzo base d'asta è fissato in €. 60.296,00 (euro sessantamiladuecentonovantasei/00).

Offerta minima: € 45.222,00 (euro quarantacinquemiladucetoventidue/00).

Rilanci minimi in caso di gara: Euro 1.210,00 (euro milleduecentodieci/00).

### LOTTO N. 3

Piena proprietà di un'appartamento con diritto di abitazione a favore di terzi univocamente identificato in catasto fabbricati al Foglio 7 di Montalto Uffugo (CS) particella 71 sub 3 graffato con foglio 7 particella 752 sub 3, piano 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, - Dati di superficie: Totale 131 mq, Totale escluse aree scoperte: mq 128 - Rendita: Euro 232,41. La superficie calpestabile dell'unità abitativa è pari a mq 98,60.

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via Umberto Boccioni n°2. L'appartamento è formato da una zona giorno e una zona notte. La zona giorno è costituita da soggiorno/sala da pranzo e cucina mentre la zona notte comprende un corridoio, un bagno, tre camere da letto e un ripostiglio. L'appartamento comprende due balconi posti rispettivamente sul prospetto anteriore e posteriore del fabbricato.

Condizioni: attualmente l'immobile risulta locato sino al 30/09/2027.

Il prezzo base d'asta è fissato in €. 60.468,00 (euro sessantamilaquattrocentosessantotto/00).

Offerta minima: € 45.351,00 (euro quarantacinquemilatrecentocinquantuno/00).

Rilanci minimi in caso di gara: Euro 1.210,00 (euro milleduecentodieci/00).

Piena proprietà con diritto di uso a terzi di magazzino univocamente identificato in catasto fabbricati al Foglio 7 di Montalto Uffugo (CS) particella 1149 sub 1, piano terra, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 41 mq – Dati di superficie: Totale 48 mq - Rendita: Euro 127,05, la superficie calpestabile dell’unità immobiliare è pari a mq 41,40.

Magazzino al piano terra di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via Umberto Boccioni n°1-3. Il magazzino è diviso in due locali, uno dei quali adibito a soggiorno/pranzo e l’altro a magazzino. I due locali sono collegati tra loro mediante una porta interna. L’intero magazzino è accessibile sia dall’interno, in quanto direttamente collegato all’appartamento sopra descritto, sia dalla corte esterna.

Condizioni: attualmente l’immobile risulta utilizzato dai titolari del diritto di uso.

**Il prezzo base d’asta è fissato in €. 8.752,00 (euro ottomilasettecentocinquantadue/00).**

**Offerta minima: € 6.564,00 (euro seimilacinquecentosessantaquattro/00).**

**Rilanci minimi in caso di gara: Euro 180,00 (euro centottanta/00).**

#### **LOTTO N. 5**

Piena proprietà di un appartamento con diritto di abitazione a favore di terzi univocamente identificato in catasto fabbricati al Foglio 7 di Montalto Uffugo (CS) particella 1149 sub 2, piano terra, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani – Dati di superficie: Totale 59 mq, Totale escluse aree scoperte: 59 mq - Rendita: Euro 271,14 e la superficie calpestabile dell’unità abitativa è pari a mq 49,10.

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via Umberto Boccioni n°1-3. L’appartamento, accessibile dalla corte esterna, è costituito da soggiorno/sala da pranzo, angolo cottura, camera da letto e bagno.

Condizioni: attualmente l’immobile risulta occupato dai titolari del diritto di abitazione

**Il prezzo base d’asta è fissato in €. 27.144,00 (euro ventisettamilacentoquarantaquattro/00).**

**Offerta minima: € 20.358,00 (euro venticimilatrecentocinquantotto/00).**

**Rilanci minimi in caso di gara: Euro 543,00 (euro cinquecentoquarantatre/00).**

Piena proprietà di un magazzino con diritto di uso a terzi univocamente identificato in catasto fabbricati in catasto fabbricati al Foglio 7 di Montalto Uffugo (CS) particella 1149 sub 3, piano terra, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 31 mq – Dati di superficie: Totale

Magazzino al piano terra di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via Umberto Boccioni n°1-3. Il magazzino, con accesso diretto dalla corte esterna, è composto da un unico vano, rifinito con intonaco al civile, non pavimentato e dotato solo di impianto elettrico.

Condizioni: attualmente l'immobile risulta utilizzato dai titolari del diritto di uso



**Il prezzo base d'asta è fissato in €. 7.748,00 (euro settemilasettecentoquarantotto/00).**

Offerta minima: € 5.811,00 (euro cinquemilaottocentoundici/00).

Rilanci minimi in caso di gara: Euro 155,00 (euro duecento/00).

#### LOTTO N. 7

Piena proprietà con diritto di uso a terzi di un Locale garage univocamente identificato in catasto fabbricati al Foglio 7 di Montalto Uffugo (CS) particella 1149 sub 4, piano terra, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 26 mq – Dati di superficie: Totale 30 mq - Rendita: Euro 76,54, la superficie calpestabile dell'unità immobiliare è pari a mq 26,00.



Locale garage al piano terra di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via Umberto Boccioni n°1-3. Il garage, con accesso diretto dalla corte esterna, è composto da un unico vano, è rifinito con intonaco al civile, pavimentato con piastrelle in gres e dotato di impianto elettrico.

Condizioni: attualmente l'immobile risulta utilizzato dai titolari del diritto di uso

**Il prezzo base d'asta è fissato in €. 6.932,00 (euro seimilanovecentotrentadue/00).**

Offerta minima: € 5.199,00 (euro cinquelimacentonovantanove/00).

Rilanci minimi in caso di gara: Euro 140,00 (euro centoquaranta/00).

#### LOTTO N. 8



Piena proprietà con diritto di uso a terzi di un appartamento univocamente identificato in catasto fabbricati al Foglio 7 di Montalto Uffugo (CS) particella 1149 sub 5, piano terra, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 4,5 vani – Dati di superficie: Totale 108 mq, Totale escluse aree scoperte: 108 mq - Rendita: Euro 964,48, la superficie calpestabile dell'unità abitativa è pari a mq 92,60.

Appartamento ad uso ufficio posto al piano terra di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via Umberto Boccioni n°1-3. L'appartamento, accessibile dalla corte esterna, è costituito da un locale adibito a sala d'attesa, n.3 locali adibiti a uffici, bagno e antibagno.

Condizioni: attualmente l'immobile risulta utilizzato dai titolari del diritto di uso



Il prezzo base d'asta è fissato in €. 60.552,00 (euro sessantamilacinquecentocinquantadue/00).

Offerta minima: € 45.414,00 (euro quarantacinquequattrocentoquattordici/00).

Rilanci minimi in caso di gara: Euro 1.215,00 (euro milleduecentoquindici/00).

#### LOTTO N. 9

Piena proprietà di un'appartamento univocamente identificato in catasto fabbricati al Foglio 7 di Montalto Uffugo (CS) particella 1149 sub 6, piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani – Dati di superficie: Totale 142 mq, Totale escluse aree scoperte: 129 mq - Rendita: Euro 632,66, la superficie calpestabile dell'unità abitativa è pari a mq 112,00.

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via Umberto Boccioni n°1-3. L'abitazione, accessibile dalla scala interna condominiale, è costituita da soggiorno/sala da pranzo, cucina con annesso ripostiglio, corridoio, tre camere da letto e due servizi igienici. L'appartamento è circondato da un terrazzo esterno coperto in alcune parti da tettoie in legno lamellare.

Condizioni: attualmente l'immobile risulta libero

Il prezzo base d'asta è fissato in €. 75.143,00 (euro settantacinquemilacentoquarantatre/00).

Offerta minima: € 56.357,00 (euro cinauqntaseimilatrecentocinquantasette/00).

Rilanci minimi in caso di gara: Euro 1.800,00 (euro milleottocento/00).

#### LOTTO N. 10

Piena proprietà di un appartamento univocamente identificato in catasto fabbricati al Foglio 7 di Montalto Uffugo (CS) particella 1149 sub 7, piano 1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani – Dati di superficie: Totale 156 mq, Totale escluse aree scoperte: 142 mq - Rendita: Euro 632,66, la superficie calpestabile dell'unità abitativa è pari a mq 120,10.

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via Umberto Boccioni n°1-3. L'abitazione, accessibile dalla scala interna condominiale, è costituita da una zona giorno formata da soggiorno/sala da pranzo, cucina con annesso piccolo ripostiglio e dalla zona notte composta da un corridoio, tre camere da letto e due servizi igienici. L'appartamento comprende un ampio terrazzo che si sviluppa su due piani (piano primo e piano secondo) collegati tra loro da una scala esterna. Entrambi i terrazzi sono coperti da tettoie in legno lamellare. Completano l'appartamento due balconi.

Condizioni: attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore

Il prezzo base d'asta è fissato in €. 82.620,00 (euro ottantaduemilaseicentoventi/00).

Offerta minima: € 61.965,00 (euro settantasettemilaquattrocentocinquantasei/00).

Rilanci minimi in caso di gara: Euro 1.655,00 (euro milleseicentocinquantacinque/00).

Piena proprietà di un appartamento univocamente identificato in catasto fabbricati al Foglio 7 di Montalto Uffugo (CS) particella 1149 sub 8, piano 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani – Dati di superficie: Totale 160 mq, Totale escluse aree scoperte: 143 mq - Rendita: Euro 632,66, la superficie calpestabile dell'unità abitativa è pari a mq 123,90.

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via Umberto Boccioni n°1-3. L'abitazione, accessibile dalla scala interna condominiale, è composta da corridoio d'ingresso, soggiorno/sala da pranzo, cucina con annesso piccolo ripostiglio, tre camere da letto, due servizi igienici e due terrazzi accessibili rispettivamente dalla zona giorno e dalla zona notte.

Condizioni: attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore  
Il prezzo base d'asta è fissato in €. 84.640,00 (euro ottantaquattromilaseicentoquaranta/00).

Offerta minima: € 63.480,00 (euro sessantatrequattrocentottanta/00).

Rilanci minimi in caso di gara: Euro 1.693,00 (euro milleseicentonovantatre/00).

### **LOTTO N. 12**

Piena proprietà con diritto di abitazione a favore di terzi di un appartamento univocamente identificato in catasto fabbricati al Foglio 7 di Montalto Uffugo (CS) particella 1149 sub 9, piano 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani – Dati di superficie: Totale 99 mq, Totale escluse aree scoperte: 85 mq - Rendita: Euro 309,87., la superficie calpestabile dell'unità abitativa è pari a mq 71,60.

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via Umberto Boccioni n°1-3. L'abitazione, accessibile dalla scala interna condominiale, è composta da un disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico e due terrazzi.

Condizioni: attualmente l'immobile risulta locato con scadenza contratto 30/04/2029

Il prezzo base d'asta è fissato in €. 49.384,00 (euro quarantanovemilarecentottantaquattro/00).

Offerta minima: € 37.038,00 (euro quarantaseimiladuecentonovantotto/00).

Rilanci minimi in caso di gara: Euro 990,00 (euro novecentonovanta/00).

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il

tramite della società Astalegale.net 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), - PDG d'iscrizione del 26.09.2012 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art.2 lett. b) D.M. 32/2015.

Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sede del Palazzo del giudice di Pace in Cosenza, alla Via Antonio Guarasci, **Piano VI stanza n. 2**.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 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 dall'avviso di vendita.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritto nella perizia del CTU con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. All'uopo si richiama quanto indicato dall'esperto per ciò concerne le difformità rispetto le planimetrie presenti e dei costi per allinearle. Si richiamano specificatamente alle pagine 44,45,46,48,49, 50, 51 e 52 in cui vengono anche individuati sommariamente i costi necessari per il ripristino. Si richiamano integralmente la pagina 55-56 in cui vengono indicate le problematiche relative all'assenza dei certificati di agibilità da pagina da 59 a 69.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (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 al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. Nello specifico si avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta –effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento-, 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 dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; Si precisa che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, 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.

Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet infra indicati.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. Nell'ipotesi in cui l'offerta formulata da più persone, 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

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza, al corso Luigi Fera, 115.

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

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

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza, al corso Luigi Fera, 115, entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicata 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 o altro.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente. L'offerta di acquisto, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, è irrevocabile e corredata da marca da bollo da Euro 16,00, dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, numero partita iva, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- i) il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni)
- j) l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10 % del prezzo offerto;
- k) Il bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura : Trib. CS - PROCEDURA ESECUTIVA RIF. PROC. ESEC. N.133\_2024 RGEI IBAN: IT36 Q030 3280 8800 1000 1073 749 Credem - Rende
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso;
- n) nel caso in cui l'offerente depositi cauzione mediante bonifico bancario dovrà indicare l'importo versato con la data, l'orario e il numero di CRO;
- o) L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibrazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA



Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 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 dall'avviso di vendita.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 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".

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@giustiziacer.it e si intenderà 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 degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto in forma telematica deve, essere presentata entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, qualora la data per la presentazione delle offerte ricada in un giorno festivo o di sabato entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta telematica deve necessariamente contenere:

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;

6) l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

7) 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) l'importo versato a titolo di cauzione;

8) 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;

9) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto 8;

10) 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;

11) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

12) se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015;

13) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente co da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc:

14) 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;

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore conto corrente del gestore Astalegale.net alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT75A0326822300052136399670 (Banca Sella); tale accredito deve aver luogo entro il giorno precedente all'udienza di vendita telematica e per ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

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, 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.

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 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.

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).

#### ALTRI ALLEGATI ALL'OFFERTA ANALOGICA O CARTACEA

-la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" slava la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente alla quale devono essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art 2 comma settimo del DM 227/2015

- se il soggetto offerente è extracomunitario copia del permesso di soggiorno in corso di validità ;

-eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art 585 c.p.c.

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

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

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

- a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato che ne controllerà la regolarità e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante lo schermo presente nella sede del PALAZZO DEL GIUDICE DI PACE in Cosenza, Via Antonio Guarasci Piano Vi **Stanza 2**.

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 vendita almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad Internet per validare i rilanci e le offerte.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;

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.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta 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 €, 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.

#### In caso di unica offerta:

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile la stessa sarà 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 tale 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 al limite di un quarto del prezzo base d'asta, 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 e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

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

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" e non sono state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine

indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

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

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.

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

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.

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.

Qualora in base a quanto disposto 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 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 giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato, specificherà all'aggiudicatario, 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. E' 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 ritiene opportuno nell'interesse 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.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art 573 c.p.c il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopraindicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario; 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.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

#### SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ([Www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno



diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

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

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dal professionista delegato, Dott.ssa **Emanuela Iaccino** con studio in Cosenza, al Corso Luigi Fera (già Corso d'Italia) 115, cell 3204617639 – e-mail [emanuela.iaccino@alice.it](mailto:emanuela.iaccino@alice.it), oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati, ovvero contattando il Gestore tecnico [www.astalegal.net](http://www.astalegal.net);

### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

- a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 l comma e 631 - bis c.p.c.;
- b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegal.net](http://www.astalegal.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it). Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.
- c) Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, 21/10/2025

Firmato:

Il professionista delegato e custode  
Dott. Ssa Emanuela Iaccino

