

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Gioia

Professionista Delegato e Custode Giudiziale: avv. Catuscia Lappano

Procedura di espropriazione immobiliare nr. 151/2022 R.E.I.

I AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA DI BENI IMMOBILI  
A PARTECIPAZIONE MISTA

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

Il Professionista delegato, avv. Catuscia Lappano;

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Gioia del 05.12.2024
- visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c. come modificati dal D.L.83/2015 convertito nelle modificazioni nella Legge n.132/2015, nonché il D.M. 32/2015

**AVVISA**

che il giorno **26/09/2025 alle ore 09.45** presso la sala d'asta n. 2 sita al 6° piano nel palazzo degli Uffici del Giudice di Pace in Cosenza - Via Antonio Guarasci – si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. del compendio immobiliare come di seguito descritto.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO N. 01 (TERRENI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LORENZO DEL VALLO):**

Foglio N. 9 Particella N. 155 divisa in due porzioni:

- Porzione AA: Superficie 11.936, 00 mq coltura: seminativo;
- Porzione AB: Superficie 224,00 mq coltura: uliveto;
- Quota di proprietà pignorata al debitore: 5/44.

Il suddetto terreno ricade nella Regione Agraria n. 19 e i valori sono indicati nella sottostante Tabella:

Tipo di coltura	R.A. Regione agraria n. 19	Valore Agricolo (€/Ha)
Seminativo Porzione AA	Ha: 0.19.36	9.779,76 + 15 % = 11.246,72
Uliveto Porzione AB	Ha: 0.2.24	16.958,52 + 15% = 19.502,30

Essendo il bene pignorato solo pro quota (5/44), il valore commerciale della quota di proprietà pignorata al debitore risulta di € 6.545,88 x 5/44 = € 743,85 che rappresenta il più probabile valore commerciale della quota pignorata.

Considerando le possibili difficoltà di vendita degli immobili per le altre quote appartenenti ad altri proprietari si considera un abbattimento del 10%. (cfr. perizia)

**PREZZO BASE ASTA: € 661,36#**

**LIMITE MASSIMO RIBASSO: € 496,02# (Prezzo minimo 1/4 del prezzo base)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 13,00#**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 02 (TERRENI UBICATI NEL COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO):**

Formato dalle seguenti particelle:

- Foglio N. 27 Particella N. 126: Superficie 8.240,00 mq - tipo di coltura: Semin. Irriguo;
- Foglio N. 28 Particella N. 126: Superficie 3.885,00 mq - tipo di coltura: Semin. Irriguo;
- Foglio N. 28 Particella N. 124: Superficie 2.835,00 mq - tipo di coltura: Semin. Irriguo;
- Quote di proprietà pignorate al debitore:
  - 1/4 per la particella n.126 del foglio n. 27;
  - 5/44 per le particelle 126 e 124 del foglio n. 28.

I suddetti terreni ricadano nella Regione Agraria n. 12 e i valori sono indicati nella sottostante Tabella:

Tipo di coltura	R.A. Regione Agraria n. 12	Valore Agricolo (€/Ha)
Seminativo Irriguo	Fog. 27 - Part. 126 Ha: 0.82.40 Fog. 28 - Part. 126 Ha: 0.38.85 Fog. 28 - Part. 124 Ha: 0.28.35	14.565,60 + 15 % = <b>16.750,44</b>

Pertanto, abbiamo la seguente valutazione:

- Ha 0.82.40 x € 16.750,44 = € 13.802,36

- Ha 0.38.85 x € 16.750,44 = € 6.507,55

- Ha 0.28.35 x € 16.750,44 = € 4.748,75

Sommano € 25.058,66 che rappresenta il valore commerciale dell'intero immobile.

Essendo il bene pignorato solo pro quota e precisamente:

- 1/4 della particella n. 126 del foglio di mappa n. 27;

- 5/44 delle particelle n. 126 e 124 del foglio di mappa n. 28.

Il valore commerciale relativo alle quote pignorate di:

- 1/4 risulta € 13.802,36 x 1/4 = € 3.450,59 che rappresenta il più probabile valore commerciale della quota pignorata della particella n. 126 del foglio n. 27;

- 5/44 risulta € 6.507,55 x 5/44 = € 739,49 e 4.748,75 x 5/44 = € 539,63.

Sommano € 1.279,11 che rappresenta il più probabile valore commerciale delle quote pignorate al debitore delle particelle n. 126 e 124 del foglio 28.

L'IMPORTO TOTALE DELLE QUOTE DI PROPRIETÀ PIGNORATE AL DEBITORE RISULTA PARI A € **4.729,7**.

Considerando le possibili difficoltà di vendita degli immobili per le altre quote appartenenti ad altri proprietari si considera un abbattimento del 10%. (cfr. perizia)

**PREZZO BASE ASTA: € 4.256,73#**

**LIMITO MASSIMO RIBASSO: € 3.192,55# (Prezzo minimo 1/4 del prezzo base)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 85,00#**

**LOTTO N. 03 (TERRENI UBICATI NEL COMUNE DI TARSIA):**

Formato dalle seguenti particelle:

FOGLIO N. 4:
- Part. 33 - superficie 11.015,00 mq – tipo di coltura: semin.;
- Part. 46 - superficie 226,00 mq – tipo di coltura: semin.;
- Part. 47 - superficie 10.710,00 mq – tipo di coltura: pascolo;
- Part. 50 - divisa in due porzioni:
- Porz. A - superficie 4.863,00 mq – tipo di coltura: semin
- Porz. B - superficie 1.567,00 mq – tipo di coltura: uliveto;
- Part. 51 - superficie 45.230,00 mq – tipo di coltura: semin.;
- Part. 54 - divisa in due porzioni:
- Porz. A - superficie 9.028,00 mq – tipo di coltura: semin
- Porz. B - superficie 1.322,00 mq – tipo di coltura: pascolo;
- Part. 55 - superficie 10.340,00 mq – tipo di coltura: semin.;
- Part. 56 - superficie 746,00 mq – tipo di coltura: semin.;
- Part. 57 - superficie 630,00 mq – tipo di coltura: semin.;
- Part. 8 - superficie 4.828,00 mq – tipo di coltura: semin.;
- Part. 59 - superficie 335,00 mq – tipo di coltura: semin.;

Il suddetto terreno ricade nella Regione Agraria n. 13 e i valori sono indicati nella sottostante Tabella:

Tipo di coltura	R.A. Regione Agraria N.13	Valore Agricolo (€/Ha)
<b>FOGLIO N. 4</b>  1) Seminativo 2) Pascolo 3) Uliveto	Part. 33 - Ha: 1.10.15 mq - tipo di coltura: semin.;	10.299,96 + 15% = <b>11.844,95</b>
	Part. 46 - Ha: 0.2.26 mq - tipo di coltura: semin.;	10.299,96 + 15% = <b>11.844,95</b>
	Part. 47- Ha: 1.7.10 mq - tipo di coltura: pascolo;	3.849,48 + 15%= <b>4.426,90</b>
	Part. 50 - divisa in due porzioni:	10.299,96 + 15% =
	- <u>Porz. AA</u> - Ha 0.48.63 mq - tipo di coltura: semin.;	<b>11.844,95</b>
	- <u>Porz. AB</u> - Ha: 0. 15. 67 mq - tipo di coltura: uliveto;	17.478,72 + 15%= <b>20.100,53</b>
	Part. 51- Ha: 4.52.30 mq - tipo di coltura: semin.;	10.299,96 + 15% = <b>11.844,95</b>
Part. 54- divisa in due porzioni:		
- <u>Porz. AA</u> - Ha 0.90.28, mq - tipo di coltura: semin.;	<b>11.844,95</b>	
- <u>Porz. AB</u> - Ha 0.13.22 mq - tipo di coltura: pascolo;	<b>4.426,90</b>	

Part. 55 - Ha 1.3.40. mq - tipo di coltura: semin.;	11.844,95
Part. 56 - Ha 0.7.46 mq - tipo di coltura: semin.;	11.844,95
Part. 57 - Ha 0.6.30 mq - tipo di coltura: semin.;	11.844,95
Part. 58 - Ha 0.48.28 mq - tipo di coltura: semin.;	11.844,95
Part. 59 - Ha 0.3.35 mq - tipo di coltura: semin.;	11.844,95

Pertanto, abbiamo la seguente valutazione:

**FOGLIO N. 4:**

Di seguito sono prese in considerazione le superfici che hanno lo stesso tipo di coltura:

**1) Coltura seminativo:**

Foglio N. 4 Particelle N. 33-46-50 porz. AA-51-54 AA-55-56-57-58-59:

- La somma delle suddette superfici risulta: *87.241,00 mq*

- *Quota di proprietà pignorata al debitore: 5/44*

**Il valore commerciale dell'intero immobile risulta:**

*87.241,00 mq = Ha 8.72.41 x 11.844,95 = € 103.336,53*

Essendo il bene pignorato solo pro quota (5/44), il valore commerciale della quota di proprietà pignorata al debitore risulta di € 103.336,53 x 5/44 = € 11.742,79 che rappresenta il più probabile valore commerciale della quota di proprietà pignorata al debitore.

**2) Coltura uliveto:**

Foglio N. 4 Particella n. 50:

- *Porzione AB: Superficie: 1.567,00 mq = Ha 0.15.67*

- *Quota di proprietà pignorata al debitore: 5/44*

**Il valore commerciale dell'intera particella risulta:**

*1.567,00 mq = Ha 0.15.67 x € 20.100,63 = € 3.149,77*

Essendo il bene pignorato solo pro quota (5/44), il valore commerciale della quota di proprietà pignorata al debitore risulta di 3.149,77 x 5/44 = € 357,93 che rappresenta il valore commerciale relativo alla quota di proprietà pignorata al debitore.

**3) Coltura pascolo:**

Formato dalle seguenti particelle:

- Foglio N. 4, Particella N. 47: *Superficie: 10.710,00 mq = Ha 1.7.10*

- Foglio N. 4, Particella 54, Porzione AB: *Superficie: 1.322,00 mq = Ha 0.13.22*

- *Quota di proprietà pignorata al debitore: 5/44*

La somma delle suddette superfici risulta pari a *12.032 mq = Ha 1.20.32.*

**Il valore commerciale delle intere particelle risulta:**

*12.032 mq = Ha 1.20.32 x € 4.426,90 = € 5.326,45*

Essendo il bene pignorato solo pro quota (5/44), il valore commerciale della quota di proprietà pignorata al debitore risulta di € 5.326,45 x 5/44 = € 605,28 che rappresenta il valore commerciale relativo alla quota di proprietà pignorata al debitore.

Per un totale di:

- Superficie: **100.840 mq**

- Valore commerciale delle intere particelle: **€ 111.812,75**

- Valore commerciale relativo alle quote di proprietà pignorata al debitore: **€ 12.706,00**

L'importo totale delle quote di proprietà pignorate al debitore risulta pari a € 12.706,00. Considerando le possibili difficoltà di vendita degli immobili per le altre quote appartenenti ad altri proprietari si considera un abbattimento del 10%. (cfr. perizia)

**PREZZO BASE ASTA: € 11.435,73#**

**LIMITE MASSIMO RIBASSO (PREZZO MINIMO 1/4 DEL PREZZO BASE) € 8.576,80**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 229,00#**

\*\*\*\*\*

### **DISCIPLINA DELLE VENDITE**

Con la presente ordinanza è stata indicata la società scelta a rotazione tra i quattro gestori collaboranti con il Tribunale:

**Edicom** come gestore della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale e scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015

La scelta di utilizzare tale società è stata compiuta dal G.E. - in attuazione delle direttive di Sezione del 9.7.2020 nel rispetto del principio di rotazione temperata degli incarichi - in funzione anche alla qualità dei servizi, l'offerta economicamente più conveniente o tra le più convenienti, nel caso specifico anche tenuto conto dell'offerta in base alla procedura, a prescindere dunque dal numero dei lotti in vendita. È fatta salva la possibilità per il delegato di individuare società diverse da quella autorizzata nella presente ordinanza, qualora le stesse consentano di offrire a parità di condizioni, economiche e di supporto al professionista, un servizio sensibilmente migliore e più conveniente per la procedura, a condizione che tale richiesta sia espressamente motivata e autorizzata dal G.E.

Il fascicolo per le operazioni di vendita sarà consultabile tramite il PCT ovvero la documentazione in esso depositata sarà messa a disposizione del Delegato a cura del perito estimatore, del creditore procedente e dei creditori intervenuti.

Il Delegato, presa visione del fascicolo, provvederà a verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, l'adempimento degli incombeni ex art. 498 e art. 599 c.p.c., nonché il contenuto della documentazione ovvero del certificato notarile ex art. 567 c.p.c. Essendo la modalità di svolgimento delle aste stabilita quella sincrona mista, 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 telematiche 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 nel luogo indicato: in una delle sale d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI e all'interno del Tribunale.

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.

### **PER CHI INTENDE PARTECIPARE ALLE VENDITE IN FORMA TELEMATICA**

L'offerente che intende presentare offerta di acquisto 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, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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) l'importo versato a titolo di cauzione;

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 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.

-allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

-procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica. "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale;

-allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta formulata da più persone, 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;

- trattarsi esclusivamente -ai sensi dell'art. 571 c.p.c.- di uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c..

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore **Edicom Finance alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A0326812000052914015770 Banca Sella**; tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun

riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo i termini sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si precisa che il professionista delegato avviserà:

- gli offerenti con modalità telematiche che le offerte o devono essere trasmesse 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 provvedimento 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.

In ogni caso, il delegato, nell'avviso di vendita, provvederà a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o della domande di partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (delegato stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, fornendone i recapiti, rinviando, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici; precisando, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile;

-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:

## 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: [venditetelematiche@edicom srl.it](mailto:venditetelematiche@edicom srl.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).

## PER CHI INTENDE PARTECIPARE ALLE VENDITE IN FORMA ANALOGICA-CARTACEA

Ogni offerente, (tranne il debitore), che intenda presentare offerta di acquisto in modalità “analogica”, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza alla via Sabotino n. 49/E entro le ore 12:00 del giorno prima fissato per la gara, una 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. Tale domanda di partecipazione all’incanto su supporto analogico dovrà contenere: una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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’importo versato a titolo di cauzione con l’indicazione del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa o il codice IBAN su cui la stessa è stata addebitata;

- m) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

**All’offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato “Procedura esecutiva RGEI. N. 151-2022 T. Cosenza, Delegato Avv. Lappano”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà**

**trattenuta in caso di decadenza dell'aggiudicatario**; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

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.

Il professionista delegato è invitato a segnalare eventuali istanze ex art. 591 c.p.c. al G.E. allegando breve nota ai fini della valutazione dell'opportunità di disporre l'amministrazione giudiziaria, nonché nelle ipotesi di valutazione a procedere a vendita con incanto. In nessun caso, fatta eccezione per l'ipotesi di cui al seguente punto g), il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante.

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito presso lo studio del professionista delegato Avv. Lappano, sito in Cosenza, Via Sabotino n. 49/E (87100), previo contatto pec mail o telefonico, di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Trib. CS RGEI n. 151/2022 – delegato Avv. Lappano", di importo pari alla somma residua, ovvero mediante bonifico bancario da eseguire sul c/c intestato alla procedura esecutiva acceso presso Banca CREDEM.

Entro la stessa data e con le stesse modalità sarà tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene oltre che le spese per l'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario;

il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura – risultati dall'apposita nota riepilogativa redatta dall'istituto nel termine per il versamento del residuo prezzo – nonché depositare, l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di mancato versamento del prezzo (o di una rata ove il giudice abbia autorizzato per giustificati motivi il pagamento rateale) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

L'esame delle offerte verrà effettuato davanti il professionista delegato e le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita. - in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base d'asta (cd. Prezzo minimo) si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ma qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- In caso di pluralità di offerte si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta: - se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; se gli offerenti non aderiscono alla gara (non rilanciano), bisogna distinguere le seguenti ipotesi: a) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al miglior offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, in tale caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 cpc;

b) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 cpc; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore;

in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

– Se, tuttavia, sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima o ancora se il prezzo offerto all'esito della predetta gara è inferiore al prezzo base, il giudice non dà luogo alla vendita e procede all'assegnazione; in caso di aggiudicazione a seguito di gara fra gli offerenti ex art. 537 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

#### **INDICAZIONI OPERATIVE:**

a) La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it) ; 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 le sale d'asta site in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza e all'interno del Tribunale.

b) avanti al professionista delegato e ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente

c) 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 dal G.E. salvo quanto al punto sub i); 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;

d) qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, 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. 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 2.000,00 € (duemila).

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente.

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 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;

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. 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.

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

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

Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario, a ciascuna Società, per i servizi eseguiti sul conto corrente intesto a:

- a) EDISERVICE SRL: IBAN: IT 29 K 01030 02010 000061370819 presso Banca Monte Dei Paschi Di Siena
- b) ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA: Monte dei Paschi - Sede Centrale di Livorno - IBAN: IT 40 O 01030 13900 000063162124;
- c) ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.: IBAN: IT67 M 03069 11885 100000001091 presso Intesa San Paolo;
- d) ASTALEGALE.NET SPA: IBAN IT80R0303233840010000263314 presso Credito Emiliano, FILIALE, VIA STEFANO DA SEREGNO, 31 SEREGNO – MB avendo cura di inserire nella causale la denominazione del Tribunale, il tipo, numero ed anno di ruolo della procedura ed il numero dei lotti (es. Cosenza - EI 15/2016 - lotti 1,2).

Per maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato alla vendita, contattabile presso il suo studio sito in Cosenza alla via Giacomo Mancini 248- tel/fax: 0984/1863544; cell. 3480819166 (pec: [catialappano@pec.giuffre.it](mailto:catialappano@pec.giuffre.it)) nei giorni ed orari di ufficio, precisamente dalle 09.30 alle 13.00 e dalle ore 16.00 alle ore 19:00.

Cosenza li 20.05.2025

Il delegato alla vendita

F.to

Avv. Catuscia Lappano