

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Assunta Gioia

Professionista Delegato dott. Fausto Arcuri

Esecuzione Immobiliare n. 171/2022, GROGU SPV S.R.L.

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA DI BENI IMMOBILI

Il professionista delegato e custode dott. Fausto Arcuri;

- vista l'ordinanza di delega del 22 ottobre 2025, emanata dal G.E., con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 171/2022 e sono state delegate, ex art. 591 bis c.p.c., al sottoscritto professionista le operazioni di vendita;
- visti gli artt. 569 e ss. del c.p.c.:

FISSA

per il deposito di offerte, ai sensi dell'art 571 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, sia in via telematica che su supporto analogico (cioè in "forma cartacea") secondo le modalità specificate in prosieguo, esclusivamente entro le ore 12:00 del giorno non festivo che precede l'udienza di seguito indicata

FISSA

l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il giorno **11 Marzo 2026, alle ore 11:10 avanti a sé, presso la sala aste telematiche sita in via Antonio Guarasci, piano VI, palazzo dell'ufficio del Giudice di Pace in Cosenza**, precisando sin d'ora che le buste verranno aperte in sede di udienza lo stesso giorno alle ore 11:10 tra gli offerenti telematici che parteciperanno in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che parteciperanno di persona o a mezzo avvocato delegato

STABILISCE

per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti, ex art 573 c.p.c., che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:

- Euro 400,00 pari al 2% (arrotondato) del prezzo base d'asta

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- **LOTTO UNICO – Prezzo base € 19.929,60 (Prezzo minimo 14.947,20 pari a ¾ del prezzo base):** piena proprietà della quota pari a 1000/1000 di un fabbricato per civile abitazione, superficie commerciale mq 90,14, e di un terreno confinante superficie di mq 42,00. Le due predette unità si trovano nell'aggregato cittadino del comune di Marano Principato, alla via Persanolento n. 14 (ex n. 13), a pochi chilometri della città di Cosenza (circa 10 Km), collegate da una buona rete stradale comunale che permette di raggiungere facilmente tutti i servizi primari e di pubblica utilità. L'abitazione si sviluppa su tre livelli: piano terra (composto da cucina, soggiorno e scala di collegamento al piano primo); piano primo (composto da disimpegno e due camere da letto); piano secondo (composto da soffitta non praticabile). L'abitazione confina a nord con foglio 4, particella 939, a est con foglio 4, particella 29, a sud con foglio 4, particella 31 e a ovest con terreno di proprietà foglio 4, particella 98.

L'abitazione è riportata in catasto fabbricati al foglio 4, particella 30, cat. A4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 107,42. L'abitazione è occupata in forza di contratto di comodato d'uso gratuito.

Il terreno, in difformità alla situazione catastale, è stato oggetto di una costruzione abusiva, aderente all'abitazione predetta, costituita al solo piano terra da un ampio vano di mq 25,00 circa, un piccolo disimpegno, un piccolo cucinino, un locale bagno e un'area libera interessata da due tettoie anch'esse abusive. Il terreno è riportato in catasto al foglio 4, particella 98, categoria "seminativo irriguo arboreo".

L'abitazione e il terreno sopra elencati sono ampiamente descritti nella relazione dell'esperto estimatore 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 sui beni.

MODALITA' E CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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 "Astalegal.net SPA"

La scelta di utilizzare tale società è stata compiuta dal G.E. - in attuazione delle direttive di Sezione del 09.07.2020 e del 30.11.2021 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.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che formuleranno l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparendo innanzi al professionista delegato, presso la sala d'aste telematiche sita in via Antonio Guarasci, piano VI, palazzo dell'ufficio del giudice di Pace in Cosenza.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e ss. 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.

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DRP 6/6/2001 n. 380) 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 misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o 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 del bene;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- gli immobili non sono dotati di attestazione di prestazione energetica;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza di ciò, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nel presente avviso;
- gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15/10/2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo. Ove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di oneri tributari dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet infra indicati; maggiori e ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Custode: dott. Fausto Arcuri, tel. 0984/21279.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica, da presentare entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, in regola con il bollo, deve 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 che dovrà essere versato insieme agli oneri tributari entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);
- o) 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 previste dal presente regolamento;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Allegare: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario/postale 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 di bonifico; b) la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo dovuto per legge, di euro 16,00, in formato xml;

3. 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.

4. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

5. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

6. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

7. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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.

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 Dm 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" (come identificati dalla menzionata norma) le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

Se l'offerta è trasmessa con modalità telematica, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore presso Banca Sella alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT75A0326822300052136399670; tale accredito deve essere presente sul predetto conto corrente del gestore entro il giorno precedente a quello fissato per la tenuta delle operazioni di vendita; 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.

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Gestore della vendita telematica "Astalegal.net Spa", sede legale e operativa in Carate Brianza (MB), Piazza Risorgimento, n. 1, tel. 0362 90761, servizio di assistenza telefonica da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza viale della Repubblica 157, **entro le ore 12,00 del giorno precedente fissato per la gara**;

2) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome e il cognome 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;

3) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, seguito dal numero di procedura, per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) l'offerta d'acquisto, corredata da marca da bollo di 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;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, nonché, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - c) l'indicazione del professionista delegato;
 - d) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - e) i dati identificativi del bene (lotto) per il quale l'offerta è proposta e la descrizione;
 - f) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - g) il prezzo offerto e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
 - h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 2) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;
- 3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, deporrà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
- 4) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
- 5) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepiologativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 6) 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;
- 7) il professionista delegato, referente della procedura procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente 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, presso la sala aste sita in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'ufficio del Giudice di Pace in Cosenza;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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 tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica 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.

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto in ordine di priorità: dell'entità del prezzo, dell'ammontare delle cauzioni prestate, delle forme, 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 offerte plurime 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 cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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

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

PRESCRIZIONI ULTERIORI

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

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

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

5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del

saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall’istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall’art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell’esecuzione inserirà la seguente dizione “*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all’iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall’art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all’iscrizione dell’ipoteca di cui all’allegata nota*”. In caso di revoca dell’aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all’istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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) 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.

Che ai sensi dell’art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come “mero spettatore” dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite la apposita funzione presente sul sito del gestore www.garavirtuale.it all’interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo e-mail e potrà quindi effettuare l’accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all’andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti. La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l’ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it oltre che nell’apposita sezione del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it. Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore www.garavirtuale.it nonché alle norme di legge. Maggiori ed ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Custode: dott. Fausto Arcuri, tel. 0984/21279 e dal Gestore della vendita telematica “Astalegale.net Spa”, sede legale e operativa in Carate Brianza (MB), Piazza Risorgimento, n. 1, tel. 0362 90761, servizio di assistenza telefonica da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante:

- 1) 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.;
- 2) diffusione, unitamente a copia dell’ordinanza 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, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it oltre che nell’apposita sezione del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it interoperabili con il portale delle vendite pubbliche.

Cosenza, 12 novembre 2025

Il Professionista Delegato
(Dott. Fausto Arcuri)



Dott. Fausto Arcuri