

Il sottoscritto Avv. Simona Francesca Mauro, Professionista Delegato e Custode Giudiziario ex art 591 bis c.p.c., nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza resa dal GE del Tribunale di Cosenza, Dott Giuseppe Sicilia del 20.05.2025, visti gli art. 569 e segg. cpc,

ASTE
GIUDIZIARIE® **AVVISA** ASTE
GIUDIZIARIE®

che il giorno **22 ottobre 2025 h 11.00** si svolgerà **la vendita sincrona senza incanto con modalità esclusivamente telematica**, tramite piattaforma www.garavirtuale.it, nel rispetto della normativa di cui all'art 161 ter disp att cpc di cui al decreto Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015 n 32, dei beni di seguito meglio descritti:

ASTE
GIUDIZIARIE® **LOTTO UNO** ASTE
GIUDIZIARIE®

Appezamento di terreno agricolo/boschivo situato in località Capalbi del comune di Grimaldi, esteso circa 68.038 mq (6 Ha, 80 are, 38 c. are), con entrostanti ruderi, tettoie di servizio non accatastate, abitazione (Fabbricato Rurale) composta da un piano terra con Cucina/Pranzo, bagno e due magazzini (di cui uno anche con accesso interno), ed un primo piano con tre camere, identificato catastalmente con i seguenti dati:

Fl.	part.	Qual. Classe	Class e	Porz	Mq	Redd. Dom.le	Redd. Agrario
6	47	Seminativo	3		17230	53,39 €	22,25 €
6	48	Pascolo Arborato	U	AA	900	0,70 €	0,23 €
		Bosco Ceduo	3	AB	180	0,03 €	0,01 €
6	49	Bosco Ceduo	3		280	0,04 €	0,01 €
6	50	Fabbricato Rurale			48		-
6	51	Semin. Arborato	3		6790	12,27 €	4,91 €
6	52	Pascolo Arborato	U	AA	2500	1,94 €	0,65 €
		Bosco Ceduo	3	AB	1020	0,16 €	0,05 €
6	58	Fabbricato Rurale			160		-
6	82	Seminativo	4	AA	5700	10,30 €	5,00 €
		Semin. Arborato	3	AB	4640	8,39 €	3,35 €
6	83	Cast. Frutto	2		820	1,27 €	0,55 €
6	84	Pascolo Arborato	U	AA	9000	6,97 €	2,32 €
		Bosco Ceduo	3	AB	1430	0,22 €	0,07 €
6	85	Pascolo Arborato	U		5630	4,36 €	1,45 €
6	114	Pascolo Arborato	U	AA	7000	5,42 €	1,81 €
		Bosco Ceduo	3	AB	1650	0,26 €	0,09 €
6	121	Seminativo	4	AA	1523	2,75 €	1,34 €
		Cast. Frutto	2	AB	1067	1,65 €	0,72 €
9	40	Bosco Ceduo	3		470	0,07 €	0,02 €

L'immobile risulta occupato da affittuario.

Prezzo Base: € 87.529,00

Prezzo Minimo Consentito € 65.647,00

Offerta Minima in aumento: € 1.000,00

LOTTO DUE

Appezamento di terreno agricolo/boschivo situato in località Arenacchio del comune di Grimaldi, esteso circa 29.196 mq (2 Ha, 91 are, 96 c. are), con entrostanti ruderi (Fabbricato in cat. F/2), identificato catastalmente con i seguenti dati:

Fl.	part.	Qual. Classe	Class e	Porz	Mq	Redd. Dom.le	Redd. Agrario
17	156	Pascolo	2	AA	3369	0,87 €	0,52 €
		Cast. Frutto	2	AB	1311	2,03 €	0,88 €
17	195	Querceto	2		2650	2,74 €	0,68 €
17	203	Sem. Irr. Arborato	3	AA	4023	15,58 €	5,19 €
		Pascolo	2	AB	1727	0,45 €	0,27 €
17	550 Sub. 1	Rudere cat. F/2			56	-	-
17	205	Semin. Arborato	3		7960	14,39 €	5,76 €
17	323	Cast. Frutto	3		5130	7,95 €	2,38 €
17	324	Pascolo Arborato	U		2970	2,30 €	0,77 €

L'immobile risulta occupato da affittuario.

Prezzo Base: € 27.300,00

Prezzo Minimo Consentito € 20.475,00

Offerta Minima in aumento: € 1.000,00

I beni sono meglio descritti nella perizia tecnica a firma del C.T.U. Ing. Simone Ferrise, allegata in atti, alla quale si rinvia integralmente, che deve essere obbligatoriamente consultata dall'offerente.

RENDE NOTO

Che, secondo quanto regolato dall'art. 21 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 nr. 32, la modalità di vendita, esclusivamente telematica, prevede la presentazione delle offerte secondo le modalità che verranno di seguito indicate e dispone che lo svolgimento della gara avvenga da remoto, dinanzi al Professionista Delegato, tra gli offerenti che parteciperanno esclusivamente in via telematica.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n 32 artt 12 e segg., depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente", pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, ed a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita è disciplinata alle seguenti condizioni:

- I beni pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui integralmente trascritta e richiamata); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore in atti (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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);
- 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 e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato, ed eventualmente ridotto per le successive vendite;
- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal professionista delegato.

Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento, oltre al 50% del compenso spettante al delegato, da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono poste a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario. 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 dall'aggiudicazione, atteso che quanto già pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione;

- L'immobile viene venduto libero 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;

- Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza di tali informazioni qualsiasi comunicazione verrà depositata presso la cancelleria;

- Nell'ipotesi di offerta presentata da procuratore legale, nel caso che questi sia risultato aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta nel termine dei tre giorni successivi alla vendita, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

- Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del 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 alla gara gli estremi dell'istituto mutuante.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante tramite bonifico sul conto della procedura.

MODALITA' DI PREDISPOSIZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere identificato in maniera inequivocabile. Ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, chiunque voglia trasmettere l'offerta deve utilizzare una casella di posta certificata per la vendita telematica, che può essere richiesta dal 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 DM 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";
2. Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente, esclusi il debitore ed i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà 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:
 - i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione dei dati anagrafici, del codice fiscale e/o della partita IVA in caso di persona giuridica. Nel caso persona fisica se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - la descrizione del bene;
 - l'indicazione del referente della procedura, ossia del Professionista Delegato;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento e degli oneri tributari (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;
 - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (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);
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;

- 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;
- 3. La cauzione (pari almeno al 10% dell'importo offerto) dovrà essere accreditata presso il conto corrente del Gestore della vendita telematica, ossia Gruppo Edicom Spa, www.garavirtuale.it, acceso c/o Banca Sella le cui coordinate bancarie sono le seguenti: IT 02 A 03268 12000 052914015770. Tale importo, in caso di rifiuto di acquisto, sarà trattenuto;
- 4. E' necessario che il bonifico sia unico ed effettuato, in tempi utili al buon esito dello stesso, a cura dell'offerente, esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente intestato al Gestore della Vendita telematica entro il giorno precedente a quello fissato per la tenuta delle operazioni di vendita, e che la causale riporti semplicemente l'indicazione "cauzione", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura; 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;
- 5. E' necessario 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;
- 6. L'offerta è soggetta al pagamento del bollo, dovuto per Legge pari ad € 16.00, in modalità telematica, salvo esenzione di cui al DPR 447/2000. La ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml va allegata 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 nel portale;
- 7. Quando 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;
- 8. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- 9. In caso di persona giuridica, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri e la legittimazione (ad esempio procura speciale o certificato camerale).

1. L'offerta, corredata dai relativi documenti, deve essere trasmessa ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui al punto precedente del presente provvedimento;
2. L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

L'offerta è predisposta e trasmessa tramite il portale: www.garavirtuale.it ove sono consultabili guide operative utili alla predisposizione dell'offerta.

3. 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 le offerte potranno essere presentate mediante deposito c/o la Cancelleria del Tribunale di Cosenza ove pende la Procedura Esecutiva.
4. In caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del Gestore di posta elettronica certificata del mittente ed 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il Professionista Delegato, nel giorno fissato per l'asta, procederà all'apertura delle buste attraverso la piattaforma del Gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa.

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte depositate oltre il termine delle ore 12.00 del giorno precedente a quello dell'asta;
- le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

In caso di offerta unica

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

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

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

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica, sulla base 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.

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, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'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.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il Professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.:

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente e ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto del quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo

Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;

- a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti

- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;

- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di tre compreso il primo), da espletarsi tutte con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

- a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il terzo esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;

- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;

- alla formazione di un progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi agli altri ausiliari ,comunicandolo a mezzo pec alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il professionista procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;

- al deposito del progetto in cancelleria nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata dinanzi al delegato dei creditori e del debitore, alla notifica del provvedimento contenente la comunicazione del deposito e recante l'indicazione della data fissata per l'approvazione del progetto, all'audizione delle parti e all'eventuale approvazione del progetto con ordine di pagamento delle singole quote; nel caso in cui sorgano contestazioni in sede di approvazione del progetto il fascicolo sarà, tuttavia, rimesso al giudice dell'esecuzione;

- al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

All'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

In nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

Si rende noto che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita verrà data pubblica notizia 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 dell'avviso di vendita 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 seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astelegale.net, www.fallcoaste.it, oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it

Maggiori informazioni potranno essere fornite a chiunque ne abbia interesse contattando la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Cosenza, ovvero contattando il Gestore della vendita telematica-Gruppo Edicom, sito internet www.garavirtuale.it, 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@edicomsrl.it; chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it; www.astemobili.it; www.doauction.com, ovvero contattando il Delegato Avv. Simona Francesca Mauro, con studio in Cosenza alla Via Carlo Alberto dalla Chiesa, n.6, presso seguenti recapiti:

- Email: simonafrancescamauro@gmail.com
- Pec: simonafrancescamauro@pec.giuffre.it

Cosenza li 15 luglio 2025



Il Professionista Delegato

Avv Simona F.sca Mauro

