

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Assunta Gioia**Professionista delegato e custode giudiziario: Avv. Tiziana Falbo****Procedura esecutiva immobiliare n. 47/2021 R.G.E.**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Tiziana Falbo, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,
giusta ordinanza del G.E. Dott.ssa Assunta Gioia,

AVVISA

Che il giorno **11/11/2026 alle ore 11.50** dinanzi a sé, presso il Tribunale di Cosenza – Sala
d'Asta n. 2, presso il Palazzo che ospita gli Uffici del Giudice di Pace sito in Cosenza, Via
Antonio Guarasci, piano VI, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona
mista ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 cpc e dell'art. 22 DM 32/2015, anche in riferimento
alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato, degli immobili di seguito
indicati.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA DESCRIZIONE DEL BENE:

Lotto unico – Prezzo base Euro 68.000,00 – Offerta minima Euro 51.000,00 – Rialzo minimo Euro
2.000,00

Piena proprietà (1/1) di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Cosenza (CS), in Via
Costantino Mortati n. 20 (già Via Torre Alta), posto al piano terzo, identificato al N.C.E.U. al foglio
7, particella 574, subalterno 9, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 4,5 vani, superficie
catastale di 84 mq. L'immobile è intestato al Sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX in virtù di atto di
divisione per Notaio Luigi Viteritti di Rossano, rep. 13135/5823 del 14/12/2015, trascritto in data
31/12/2015 ai nn.24056/29574.

L'unità abitativa, con una superficie lorda di circa 76 mq e balconi per complessivi 20 mq, è composta
da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, corridoio, due camere da letto e bagno. La zona giorno
e una delle camere sono dotate di balconi. L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, con
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

buone esposizioni e affacci. Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in cotto simil legno, rivestimenti in gres porcellanato, infissi in PVC con vetrocamera, pareti intonacate e tinteggiate. È dotato di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a metano e termosifoni. L'accesso avviene tramite ingresso condominiale con vano scala e ascensore.

L'unità è priva di attestato di prestazione energetica (APE). Alla data della perizia l'immobile risultava occupato ma privo di titolo opponibile, come meglio specificato nella relazione tecnica di stima.

Il bene risulta libero da formalità pregiudizievoli opponibili e privo di garanzie per vizi, ai sensi della normativa sulla vendita forzata. La vendita è esente IVA e soggetta a imposta di registro in misura proporzionale ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972.

Per una descrizione dettagliata del bene, dei vincoli, degli oneri e delle regolarità urbanistiche si rinvia integralmente alla perizia tecnica dell'Ing. Francesco Fabbricatore, CTU, depositata in data 20/02/2022, che deve intendersi parte integrante del presente avviso.

Appartamento sito in Cosenza (CS), via Costantino Mortati n. 20 (già via Torre Alta), piano terzo, censito al NCEU del Comune di Cosenza al foglio 7, particella 574 sub 9, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 84 mq in virtù di atto di divisione del 14.12.2015, rep. 13135/5823, notaio Viteritti Luigi.

appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, così distribuito: un ingresso-disimpegno che da accesso alla cucina e salottino ed al corridoio, dove da quest'ultimo si accede all'e due camere da letto ed al bagno. Il salottino e una camera da letto sono munite di balcone. Presenta un buono stato conservativo e gode di affacci e disposizioni buone. Per quanto riguarda le finiture interne esso risulta in ottimo stato con infissi in PVC, pavimenti realizzati in cotto simil legno, rivestimenti con piastrelle in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare è provvista di un impianto elettrico, idrico e di riscaldamento mediante caldaia a metano e termosifoni. L'immobile in oggetto sviluppa una superficie lorda pari a mq 76 e una superficie balconi di mq 20. Ad esso si accede per mezzo di ingresso comune e per la comunicazione verticale è presente sia la scala che l'ascensore. Esso risulta allo stato ultimo, pertanto la sua cessione è esente IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972, e quindi sarà soggetto ad imposta di registro in misura proporzionale. **Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore depositata in data 20 febbraio 2022 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. Il cespite è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.** L'immobile risulta occupato.

L'immobile è libero e privo di attestato di prestazione energetica (APE).

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società **Astalegale.net Spa**, come gestore della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale e scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita telematica attraverso il portale www.spazioaste.it, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015 società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 al n. progressivo 5 dell'apposito Registro con provvedimento ministeriale del 26/09/2017. Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate dinanzi a sé, presso il Tribunale di Cosenza – Sala d'Asta n. 2, presso il Palazzo che ospita gli Uffici del Giudice di Pace sito in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI, e all'interno del Tribunale di Cosenza

RIFERIMENTI DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Gestore della vendita telematica: **Astalegale.net S.p.A.** – Portale della vendita telematica: **www.spazioaste.it** – Sala Aste: Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI, Stanza n. 2 – IBAN per il deposito delle cauzioni telematiche: **IT75A0326822300052136399670 c/o Banca SELLA** – Per info e assistenza: email garaimmobiliare@astalegale.net; tel. 02.800.300.21 – 02.800.300.11.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 5° comma del DPR 380/2002 e 40 6° comma della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritto nella perizia del CTU con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc.) saranno fornite dal professionista delegato. Ove la somma a titolo di spese dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione. Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario nominato.

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

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI ed all'interno del Tribunale

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA"

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", analogica con deposito in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Tiziana Falbo, entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

L'offerente dovrà versare l'importo della cauzione pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Per le offerte presentate con modalità telematica, la cauzione dovrà essere versata a pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mezzo bonifico bancario sul conto corrente del gestore Astalegale.net S.p.A., alle coordinate **IBAN IT75A0326822300052136399670, c/o Banca SELLA**, come meglio specificato nella sezione relativa all'offerta telematica. Per le offerte analogiche resta ammesso il deposito della cauzione nelle forme indicate infra.

Qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse, il professionista delegato non riscontri l'accredito della cauzione secondo le modalità e sui conti indicati nel presente avviso, l'offerta sarà considerata inammissibile.

All'offerta, in alternativa al bonifico, potrà essere allegata, nella stessa busta, la cauzione mediante un assegno circolare non trasferibile intestato al numero di procedura esecutiva seguito dal nome del professionista delegato per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo da Euro 16,00, dovrà contenere:

il cognome, il nome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, numero partita iva, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonchè fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;

l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura

L'anno e il numero di ruolo generale della procedura

il numero o altro dato identificativo del lotto;

la descrizione del bene;

l'indicazione del professionista delegato;

la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

il prezzo offerto.

il termine per il pagamento del prezzo 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;

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

nel caso in cui l'offerente depositi cauzione mediante bonifico bancario dovrà indicare l'importo versato con la data, l'orario e il numero di CRO;

il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto .

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ("PEC-ID"). 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.

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

Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta telematica deve essere depositata entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita.

L'offerta telematica deve necessariamente contenere:

i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;

l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

il numero o altro dato identificativo del lotto;

la descrizione del bene;

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

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;

l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario, il numero di CRO nonché la ricevuta del bonifico effettuato per il versamento della stessa;

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

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;

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

quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e, non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

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.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A., portale www.spazioaste.it, alle seguenti coordinate bancarie: **IBAN IT75A0326822300052136399670, c/o Banca SELLA**. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

L'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.

Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario 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) accessibile direttamente al seguente link:
http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione

[_Offerta_telematica_PVP.pdf](#).

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Tel.: 02.800.300.21 – 02.800.300.11, attivi per informazioni e assistenza alla vendita telematica;

Email: gairimmobiliare@astalegale.net;

Maggiori informazioni reperibili sui siti internet: www.spazioaste.it, www.astalegale.net.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche) e prenderà visione delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

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

le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato che ne controllerà la regolarità e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti che hanno presentato offerta analogica e saranno presenti fisicamente in sala aste-

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via email dal gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

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 lo stesso sia superiore a 100.000 €, con rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila); la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

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 75 per cento del prezzo base come sopra indicato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile 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. Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, si 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 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c..

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., c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

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 comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

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

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" e non sono state presentate istanze di assegnazione, si aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà 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 si 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.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato, specificherà all'aggiudicatario, con la medesima comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. E' fatta salva, alla luce di valutazione del delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista incarico per la predisposizione del progetto di distribuzione e al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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

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

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

versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

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; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c., qualora sia nominato un custode giudiziario, le richieste di visita agli immobili dovranno 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. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Si precisa che le visite immobili, se presentate per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dal mandato conferito dall'interessato all'acquisto e dal relativo documento d'identità in corso di validità e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

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.spazioaste.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.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.com; www.publicomonline.it.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore www.spazioaste.it nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dal professionista delegato **Avv. Ida Tiziana Falbo con Studio in Rende, via Verdi 95, tel +39 3924948613, con email tizianafalbo1@gmail.com; pec avvtizianafalbo@pec.giuffre.it**, oltre ad

essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati, ovvero presso il “Gestore della vendita telematica Astalegale.net Spa sede di Carate Brianza (MB) Piazza Risorgimento 1 tel. 02/80030021.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

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

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.;

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.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, 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.

Cosenza, 7 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ida Tiziana F



