

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Assunta Gioia  
Professionista delegato e Custode Giudiziale Avv.Marilyn Salerno  
Procedura di espropriazione immobiliare N.R. **95/2022** R.G.E.I.,

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

Il sottoscritto Avv. Marilyn Salerno, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Assunta Gioia, del 05.02.2025, visti gli art. 569 e segg. c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno 15.09.2026, dalle ore 09:15 , presso la Sala Aste Telematiche (**Stanza n. 1**) situata all'interno del Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace, in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI. si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, degli immobili di seguito descritti.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNO**

Descrizione: Unità immobiliare (magazzino commerciale) ubicata al piano terra di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), esteso 240,00 mq commerciali, disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e discreto stato di manutenzione interna, con corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. con i dati sotto riportati. Descrizione qualitativa dello stato attuale: In cattivo stato manutentivo esterno; buono stato interno Dati catastali: Fl.35 Par. 326 Sub. 20 Categ.C/1 Classe 1 Cons. 210 mq Rendita € 1.952,21

Superficie Lorda: 240,00 mq magazzino Superficie Commerc. : 240,00 mq Natura e titolarità giuridica: Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a Roggiano Gravina (CS) il □ \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\*

NOTE: Immobile occupato da attività commerciale

Il magazzino ubicato a piano terra identificato al sub. 20 presenta una diversa distribuzione interna e risulta, attualmente, interconnesso internamente con il sub. 19. Per riportare la conformità catastale bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi erigendo nuovamente le due pareti;

**Il tutto come risulta da perizia in atti che qui si intende per intero richiamata e trascritta.**

Valore di mercato € 138.444,54

PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO € 92.299,20

Prezzo minimo dell'offerta € 69.224,40

Rilanci minimi in caso di gara € 1.845,984

**LOTTO DUE** Descrizione: Unità immobiliare (magazzino deposito) ubicata al piano terra ed al piano rialzato di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), esteso complessivamente 229,20mq commerciali (175,60mq al piano terra, 53,60mq al piano rialzato) disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e discreto stato di manutenzione interna, con corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. per come di seguito riportato. Descrizione qualitativa dello stato attuale: In cattivo stato manutentivo esterno; discreto stato interno Dati catastali: Fl. 35 Par. 326 Sub.19 Categ. C/2 Classe 1 Cons.150 mq Rendita 209,16 € Superficie Lorda: 175,60 mq piano terra, Fl.35, Par.326, Sub.10 Categ.C/2 Claase 1 Cons. 35 mq Rendita €

48,81 , 53,60 mq piano rialzato. Superficie Commerc. : 229,20 mq magazzino. Natura e titolarità giuridica: Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a Roggiano Gravina (CS) il □ \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\*

NOTE: Immobile occupato

Il magazzino ubicato a piano terra identificato al sub. 19 presenta una diversa distribuzione interna e risulta, attualmente, interconnesso internamente sia con il sub. 20, sia con il sub.10. Per riportare la conformità catastale bisognerà, lungo il confine con il sub.20, ripristinare lo stato dei luoghi tramite la realizzazione delle suddette pareti. In merito alla interconnessione con il sub. 10, vista la predisposizione del lotto di vendita univoco, si dovrà valutare soltanto la fusione catastale;

**Il tutto come risulta da perizia in atti che qui si intende per intero richiamata e trascritta.**

Valore di mercato € 58.343,78

PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO € 37.500,80

Prezzo minimo dell'offerta € 28.125,60

Rilanci minimi in caso di gara € 750,016

**LOTTO TRE** Descrizione: Unità immobiliare (magazzino deposito) ubicata al piano terra ed al piano rialzato di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale della Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), esteso complessivamente 483,00m2 commerciali (420,00m2 al piano terra, 63,00m2 al piano rialzato) disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e discreto stato di manutenzione interna, con corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. per come di seguito riportato. Descrizione qualitativa dello stato attuale: In cattivo stato manutentivo esterno; discreto stato interno Dati catastali: Fl. 35 Par.326 Sub. 18 Categ. C/2 Classe 1 Cons. 375 mq Rendita € 522,91; Fl. 35 Par.326 Sub. 11 Categ. C/2 Classe 1 Cons. 35 mq Rendita € 48,81 . Superficie Lorda: 420,00 mq piano terra 63,00 mq piano rialzato Superficie Commerc. : 483,00 mq magazzino Natura e titolarità giuridica: Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a Roggiano Gravina (CS) il □ \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\*

NOTE: Immobile occupato

Il magazzino ubicato a piano terra identificato al sub. 18 presenta una diversa distribuzione interna e risulta, attualmente, interconnesso internamente con il sub.11. Per riportare la conformità catastale bisognerà rettificare le anomalie e. in merito alla interconnessione con il sub. 11, vista la predisposizione del lotto di vendita univoco, si dovrà valutare soltanto la fusione catastale;

**Il tutto come risulta da perizia in atti che qui si intende per intero richiamata e trascritta.**

Valore di mercato € 122.949,59

PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO € 81.432,80

Prezzo minimo dell'offerta € 61.074,60

Rilanci minimi in caso di gara € 1.628,656

**LOTTO QUATTRO** Descrizione: Unità immobiliare (abitazione al primo piano e restante piano adiacente in fase di completamento) ubicata al piano primo di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale della Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), estesa complessivamente 469,68m2 commerciali (292,00m2 abitazione, 25,00m2 balconi, 489,80m2 restante piano adiacente in fase di completamento ed attualmente utilizzato come deposito) disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e buono stato di manutenzione interna, con scale e corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. per come di seguito riportato. Descrizione qualitativa dello stato

attuale: In cattivo stato manutentivo esterno; buono stato interno (abitazione) Dati catastali: Fl. 35 Par. 326 Sub. 3 Categ. F/3 Classe Cons. Rendita € - --- Superficie Lorda: 292,00 mq Abitazione 25,00 mq Balconi 489,80 mq Deposito Superficie Commerc. : 469,68 mq Natura e titolarità giuridica: Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a Roggiano Gravina (CS) il □ \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\*

NOTE: Immobile occupato da residente

L'abitazione ubicata al piano primo, identificata oggi parzialmente al sub.3, andrà regolarizzata dal punto di vista urbanistico (attualmente risulta infatti in "stato di definizione") tramite presentazione di idoneo titolo edilizio come "Permesso a costruire" o "S.C.I.A.", e poi accatastata totalmente (con il frazionamento della restante parte del sub. Attuale);

**Il tutto come risulta da perizia in atti che qui si intende per intero richiamata e trascritta.**

Valore di mercato € 215.486,33

PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO € 143.237,60

Prezzo minimo dell'offerta € 107.428,20

Rilanci minimi in caso di gara € 2.000,00

**LOTTO CINQUE** Descrizione: Unità immobiliare (abitazione al primo secondo in fase di ultimazione e restante piano adiacente in fase di completamento) ubicata al piano secondo di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), estesa complessivamente 469,68m<sup>2</sup> commerciali (293,00m<sup>2</sup> abitazione in fase di completamento, 493,50m<sup>2</sup> restante piano adiacente in fase di completamento ed attualmente utilizzato come deposito) disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e cattivo stato di manutenzione interna, con scale e corte comune di circa 3.744mq, identificata al N.C.E.U. per come di seguito riportato. Descrizione qualitativa dello stato attuale: In cattivo stato manutentivo esterno; cattivo stato interno (abitazione in fase di completamento) Dati catastali: Fl. 35 Par.326 Sub.4 Categ. F/3 Classe - Cons.- Rendita € ---Superficie Lorda: 299,25 mq Abitazione da completare utilizzata come deposito 493,50 mq Deposito Superficie Commerc. : 299,25 mq Abitazione/deposito da completare 493.50 mq Deposito Natura e titolarità giuridica: Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a Roggiano Gravina (CS) il □ \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\*

NOTE: Immobile occupato

L'abitazione ubicata al piano secondo, identificata oggi parzialmente al sub.4, andrà regolarizzata dal punto di vista urbanistico (attualmente risulta infatti in "stato di definizione") tramite presentazione di idoneo titolo edilizio come "Permesso a costruire" o "S.C.I.A.", e poi accatastata totalmente (con il frazionamento della restante parte del sub. Attuale);

**Il tutto come risulta da perizia in atti che qui si intende per intero richiamata e trascritta.**

Valore di mercato € 164.110,98

PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO € 108.302,40

Prezzo minimo dell'offerta € 81.226,80

Rilanci minimi in caso di gara € 2.000,00

**LOTTO SEI** Descrizione: Unità immobiliare (intero piano terzo in fase completamento) ubicata al piano terzo di un fabbricato sito in Comune di Roggiano Gravina, Viale dalla Chiesa (ex Via Stadio Olimpico, ex Via Timpone del Mancino), estesa complessivamente 787,70m<sup>2</sup> commerciali disposta per come indicato nell'allegato rilievo planimetrico, in cattivo stato di manutenzione esterno e cattivo stato di manutenzione interna, con scale e corte comune di circa 3.744mq, identificata al

N.C.E.U. per come sotto riportato. Descrizione qualitativa dello stato attuale: In cattivo stato manutentivo esterno; pessimo stato interno (piano abitativo in fase di completamento) Dati catastali: Fl.35 Par. 326 Sub. 12 Categ. F/4 Classe Cons. Rendita --- -

Superficie Lorda: 787,70 mq Deposito Superficie Commerc. : 787,70 mq Deposito Natura e titolarità giuridica: Piena proprietà per le quote pari ad 1/1 di: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a Roggiano Gravina (CS) il □ \*\*\*\*\* , c.f. n. \*\*\*\*\*

Per le unità abitative ubicate al piano terzo, identificate oggi ai sub. 12 e 13, andrà eseguita la “fusione catastale” in un unico sub. in attesa del completamento. Alla situazione attuale andrà quindi eseguita una pratica edilizia per “fusione di immobili” e poi la seguente “fusione catastale”;

Valore di mercato € 140.358,54

PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO € 94.391,20

Prezzo minimo dell’offerta € 70.793,40

Rilanci minimi in caso di gara € 1.887,824

Per il fabbricato oggetto di pignoramento, risulta attualmente rilasciata la “Concessione Edilizia in Sanatoria” n. 474/86 protocollo 4159/1011-4, inerente quindi tutti gli immobili pignorati ed identificati, al momento della presentazione della pratica, al Foglio n.35, p.lla 326, sub.1, 2, 3, 4 e 5.

**Il tutto come risulta da perizia in atti che qui si intende per intero richiamata e trascritta.**

\*\*\*\*\*

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 Edicom Finance srl quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), - PDG d’iscrizione n. 3 del 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell’art.2 lett. b) D.M. 32/2015. Pertanto le offerte d’acquisto e la domanda di partecipazione all’incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in “forma cartacea”); coloro che hanno formulato l’offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l’offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte. L’udienza per l’apertura delle buste, l’esame delle offerte e per l’eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli “virtuali” collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sala d’aste telematiche n.1 sita in Via Guarasci 4, 87100 Cosenza.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

L’immobile è posto 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. 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 della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e

sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. 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 ove nominato. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. 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 dal Professionista delegato anche in collaborazione con il Gestore della vendita telematica.

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 acquisto, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione alla gara gli estremi dell'istituto mutuante. Entro i termine fissato per il versamento del saldo del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante tramite bonifico su conto della procedura.

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

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo Studio del Professionista delegato alla vendita sito in Rogliano (CS), alla Via A.Guarasci n.72, entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicata il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro. All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva seguito dal nome del professionista delegato 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.

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: a) il cognome, il nome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (1/4); i) 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 (né inferiore al termine minimo di 90 giorni); l) l'importo versato a titolo di cauzione; m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria.

#### 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; 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 necessariamente contenere: 1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva; 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; 4) il numero o altro dato identificativo del lotto; 5) la descrizione del bene; 6) l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita; 7) il prezzo offerto e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni); 8) l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa; 9) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto 8; 10) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; 11) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni; 12) 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; 13) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, 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 l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl, alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A 03268 12000 05291 40157 70 c/o Banca Sella; tale bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; 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 connota 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](http://pst.giustizia.it)) accessibile direttamente al seguente link: [http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

#### ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923; sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372; e-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it); chat online disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it); [www.doauktion.com](http://www.doauktion.com).

#### APERTURA DELLE BUSTE - DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA FRA GLI OFFERENTI

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

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

b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante lo schermo presente nella sala d'asta di cui sopra.

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.

Si precisa che in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al : 2% del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore a 100.000 €, con rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila) 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 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 tre minuti dall'offerta precedente, non

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

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" 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, 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. 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 comunque non inferiore al termine minimo di 90 giorni, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa 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.

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

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

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

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. 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., le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

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](http://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](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.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](http://www.garavirtuale.it) nonché alle norme di legge. Informazioni relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva possono essere fornite dal custode giudiziario, a chiunque vi abbia interesse.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Custode e Professionista Delegato alla vendita Avv. Marilyn Salerno (cell. 3487387419, pec:[avvmarilynsalerno@pec.giuffre.it](mailto:avvmarilynsalerno@pec.giuffre.it)) e dal gestore Edicom Finance srl tramite il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e con un proprio incaricato presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, 09.05.2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Marilyn Salerno