

## TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

I Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Assunta Gioia

Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Simona Francesca Mauro

Procedura di espropriazione immobiliare n. 155/2023 R.G.E.I.

## AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Simona Francesca Mauro, Professionista Delegato e Custode Giudiziario ex art. 591 bis c.p.c., nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza di delega resa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza, Dott.ssa Assunta Gioia, in data 03.06.2026, visti gli artt. 569, 571 e seguenti e 591 bis c.p.c., nonché l'art. 21 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32,

## AVVISA

che il giorno **martedì 12 gennaio 2027, alle ore 09.00** si svolgerà, dinanzi a sé stesso, presso il proprio studio, **la vendita sincrona senza incanto con modalità esclusivamente telematica** dei beni immobili di seguito descritti, suddivisi in n. 14 lotti (numerazione originaria invariata).

La gara si svolgerà da remoto, mediante la piattaforma del gestore della vendita telematica Falco Zucchetti S.r.l.; le offerte dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica, secondo quanto previsto dal D.M. 32/2015 e dal presente avviso.

Visti i numerosi lotti posti in vendita, si comunica che le operazioni di gara inizieranno dal Lotto n°1 (ove presenti offerte) e continueranno seguendo la progressione numerica dei lotti.

## LOTTE POSTI IN VENDITA

I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione di stima redatta dal C.T.U. Ing. Emilio Tocci, depositata in atti, alla quale si rinvia integralmente e che deve essere obbligatoriamente consultata dagli offerenti. Per ciascun lotto è indicato il prezzo base, il prezzo minimo consentito ex art. 571 c.p.c. (pari al 75% del prezzo base) e il rilancio minimo in caso di gara (nell'importo specificamente indicato per ciascun lotto nella tabella seguente).

**Attenzione:** per gli immobili riportanti categoria catastale **F/3** (unità in corso di costruzione / fabbricato non ultimato), la cessione, siccome effettuata da soggetto passivo IVA, sarà assoggettata ad IVA ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, con particolare riferimento agli artt. 2 e 10, comma 1, nn. 8-bis e 8-ter, come chiarito dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12/E del 1° marzo 2007 in materia di fabbricati non ultimati.

| Lotto | Descrizione sintetica                                                                  | Dati catastali                                              | Prezzo base  | Prezzo minimo | Rilancio minimo | Note                                      |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------|-------------------------------------------|
| 1     | Magazzino C/2 - Montalto Uffugo, Via Salerni 63-65-67, piano T                         | Fg. 74; Part. 436; Sub 1                                    | € 18.750,00  | € 14.062,50   | € 1.000,00      |                                           |
| 2     | Magazzino C/2 - Montalto Uffugo, Via Salerni 69-71, piano T                            | Fg. 74; Part. 436; Sub 2                                    | € 19.875,00  | € 14.906,25   | € 1.000,00      |                                           |
| 4     | Due box C/6 e lastrico solare F/5 - Cosenza, Via Molicella                             | Fg. 3; Part. 1124; Sub 51   Fg. 3; Part. 1125; Sub 2, 4     | € 123.750,00 | € 92.812,50   | € 2.000,00      |                                           |
| 5     | Uffici/attività commerciale - ex sub 52, oggi sub 129 e 130 - Cosenza                  | Fg. 3; Part. 1124; Sub 52 soppresso; oggi Sub 129 e Sub 130 | € 427.500,00 | € 320.625,00  | € 5.000,00      |                                           |
| 6     | Box C/6 - Cosenza, Via Molicella, piano S2                                             | Fg. 3; Part. 1124; Sub 109                                  | € 10.875,00  | € 8.156,25    | € 1.000,00      |                                           |
| 7     | Negozi C/1 - Cosenza, Via Molicella, piano S2                                          | Fg. 3; Part. 1124; Sub 116                                  | € 291.000,00 | € 218.250,00  | € 4.000,00      |                                           |
| 9     | Abitazione A/2 con soffitta - Cosenza, Contrada Macchiabella, scala A int. 15- Piano 5 | Fg. 15; Part. 1505; Sub 17                                  | € 171.000,00 | € 128.250,00  | € 2.000,00      |                                           |
| 10    | Cantina C/2 - Cosenza, Contrada Macchiabella, scala A piano S3                         | Fg. 15; Part. 1505; Sub 36                                  | € 3.000,00   | € 2.250,00    | € 1.000,00      |                                           |
| 11    | Box C/6 - Cosenza, Contrada Macchiabella, piano S1                                     | Fg. 15; Part. 1505; Sub 78                                  | € 34.875,00  | € 26.156,25   | € 1.000,00      |                                           |
| 12    | Box C/6 - Cosenza, Contrada Macchiabella, piano S1                                     | Fg. 15; Part. 1505; Sub 79                                  | € 12.000,00  | € 9.000,00    | € 1.000,00      |                                           |
| 14    | Immobili in corso di costruzione F/3 - Cosenza, Contrada Macchiabella                  | Fg. 15; Part. 1505; Sub 74   Fg. 15; Part. 1505; Sub 76     | € 51.000,00  | € 38.250,00   | € 1.000,00      | Attenzione importo assoggettato ad I.V.A. |
| 15    | Immobile in corso di costruzione F/3 - Cosenza, Contrada Macchiabella                  | Fg. 15; Part. 1505; Sub 75                                  | € 407.250,00 | € 305.437,50  | € 5.000,00      | Attenzione importo assoggettato ad I.V.A. |
| 16    | Immobile in corso di costruzione F/3 - Cosenza, Contrada Macchiabella                  | Fg. 15; Part. 1505; Sub 130                                 | € 101.625,00 | € 76.218,75   | € 1.000,00      | Attenzione importo assoggettato ad I.V.A. |
| 24    | Soffitta C/2 - Rende, Contrada Dattoli, scala B int. 14-Piano III                      | Fg. 9; Part. 826; Sub 38                                    | € 18.750,00  | € 14.062,50   | € 1.000,00      |                                           |

## DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

**LOTTO 1**

Piena proprietà (1/1) di magazzino cat. C/2 sito in Montalto Uffugo (CS), via Salerni n. 63-65-67, piano terra, superficie catastale 74 mq, identificato al NCEU del Comune di Montalto Uffugo al Foglio 74, Part. 436, Sub 1.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione, di natura transitoria, della durata di mesi 12.

**Prezzo Base:** € 18.750,00

**Prezzo Minimo Consentito:** € 14.062,50

**Offerta Minima in aumento:** € 1.000,00

*Il bene è meglio descritto nella relazione di stima in atti, che deve essere obbligatoriamente consultata dall'offerente.*

**LOTTO 2**

Piena proprietà (1/1) di magazzino cat. C/2 sito in Montalto Uffugo (CS), via Salerni n. 69-71, piano terra, superficie catastale 79 mq, identificato al NCEU del Comune di Montalto Uffugo al Foglio 74, Part. 436, Sub 2.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione, di natura transitoria, della durata di mesi 12.

**Prezzo Base:** € 19.875,00

**Prezzo Minimo Consentito:** € 14.906,25

**Offerta Minima in aumento:** € 1.000,00

*Il bene è meglio descritto nella relazione di stima in atti, che deve essere obbligatoriamente consultata dall'offerente.*

**LOTTO 4**

Piena proprietà (1/1) di compendio sito in Cosenza, via Molicella, composto da: box cat. C/6, piano S1, superficie catastale 110 mq, Foglio 3, P.Illa 1124, Sub 51; box cat. C/6, piano S1, superficie catastale 190 mq, Foglio 3, P.Illa 1125, Sub 2; lastrico solare cat. F/5, piano T, superficie catastale 210 mq, Foglio 3, P.Illa 1125, Sub 4.

Gli immobili risultano liberi.

**Prezzo Base:** € 123.750,00

**Prezzo Minimo Consentito:** € 92.812,50

**Offerta Minima in aumento:** € 2.000,00

*Il bene è meglio descritto nella relazione di stima in atti, che deve essere obbligatoriamente consultata dall'offerente.*

**LOTTO 5**

Piena proprietà (1/1) di immobile già censito come uffici cat. B/4 sito in Cosenza, via Molicella, piano terra, superficie catastale 535 mq, originariamente identificato al NCEU del Comune di Cosenza al Foglio 3, P.Illa 1124, Sub 52. Successivamente al pignoramento il sub 52 è stato soppresso e ha generato le unità immobiliari identificate al Foglio 3, P.Illa 1124, Sub 129, cat. D/8, e Sub 130, cat. A/10.

L'immobile risulta occupato, per la sola parte relativa al sub 129, in forza di contratto di locazione, di natura transitoria, della durata di mesi 12.

**Prezzo Base:** € 427.500,00

**Prezzo Minimo Consentito:** € 320.625,00

**Offerta Minima in aumento:** € 5.000,00

*Il bene è meglio descritto nella relazione di stima in atti, che deve essere obbligatoriamente consultata dall'offerente.*

**LOTTO 6**

Piena proprietà (1/1) di box cat. C/6 sito in Cosenza, via Molicella, piano S2, superficie catastale 28 mq, identificato al NCEU del Comune di Cosenza al Foglio 3, P.Ila 1124, Sub 109.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione, di natura transitoria, della durata di mesi 12.

**Prezzo Base:** € 10.875,00

**Prezzo Minimo Consentito:** € 8.156,25

**Offerta Minima in aumento:** € 1.000,00

*Il bene è meglio descritto nella relazione di stima in atti, che deve essere obbligatoriamente consultata dall'offerente.*

**LOTTO 7**

Piena proprietà (1/1) di negozio cat. C/1 sito in Cosenza, via Molicella, piano S2, superficie catastale 299 mq, identificato al NCEU del Comune di Cosenza al Foglio 3, P.Ila 1124, Sub 116.

L'immobile necessita di lavori di completamento e risulta libero.

**Prezzo Base:** € 291.000,00

**Prezzo Minimo Consentito:** € 218.250,00

**Offerta Minima in aumento:** € 4.000,00

*Il bene è meglio descritto nella relazione di stima in atti, che deve essere obbligatoriamente consultata dall'offerente.*

**LOTTO 9**

Piena proprietà (1/1) di civile abitazione cat. A/2 sita in Cosenza, contrada Macchiabella, scala A, interno 15, piano 5, superficie catastale 153 mq, identificata al NCEU del Comune di Cosenza al Foglio 15, P.Ila 1505, Sub 17.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione, di natura transitoria, della durata di mesi 12.

**Prezzo Base:** € 171.000,00

**Prezzo Minimo Consentito:** € 128.250,00

**Offerta Minima in aumento:** € 2.000,00

*Il bene è meglio descritto nella relazione di stima in atti, che deve essere obbligatoriamente consultata dall'offerente.*

#### LOTTO 10

Piena proprietà (1/1) di cantina cat. C/2 sita in Cosenza, contrada Macchiabella, scala A, piano S3, superficie catastale 8 mq, identificata al NCEU del Comune di Cosenza al Foglio 15, P.Illa 1505, Sub 36.

L'immobile risulta libero.

**Prezzo Base:** € 3.000,00

**Prezzo Minimo Consentito:** € 2.250,00

**Offerta Minima in aumento:** € 1.000,00

*Il bene è meglio descritto nella relazione di stima in atti, che deve essere obbligatoriamente consultata dall'offerente.*

#### LOTTO 11

Piena proprietà (1/1) di box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchiabella, piano S1, superficie catastale 91 mq, identificato al NCEU del Comune di Cosenza al Foglio 15, P.Illa 1505, Sub 78.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione, di natura transitoria, della durata di mesi 12.

**Prezzo Base:** € 34.875,00

**Prezzo Minimo Consentito:** € 26.156,25

**Offerta Minima in aumento:** € 1.000,00

*Il bene è meglio descritto nella relazione di stima in atti, che deve essere obbligatoriamente consultata dall'offerente.*

#### LOTTO 12

Piena proprietà (1/1) di box cat. C/6 sito in Cosenza, contrada Macchiabella, piano S1, superficie catastale 31 mq, identificato al NCEU del Comune di Cosenza al Foglio 15, P.Illa 1505, Sub 79.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione, di natura transitoria, della durata di mesi 12.

**Prezzo Base:** € 12.000,00

**Prezzo Minimo Consentito:** € 9.000,00

**Offerta Minima in aumento:** € 1.000,00

*Il bene è meglio descritto nella relazione di stima in atti, che deve essere obbligatoriamente consultata dall'offerente.*

#### LOTTO 14

Piena proprietà (1/1) di immobili in corso di costruzione cat. F/3 siti in Cosenza, contrada Macchiabella, identificati al NCEU del Comune di Cosenza al Foglio 15, P.Illa 1505, Sub 74 e Sub 76, con superficie catastale indicata in perizia pari a 180 mq + 110 mq. Gli immobili necessitano di lavori di completamento, certificazione di agibilità e registrazione catastale con planimetria, destinazione d'uso, categoria e rendita; allo stato risultano privi di accesso autonomo e la realizzazione dell'accesso e delle opere di completamento è subordinata a titolo edilizio, autorizzazione condominiale e assenso della proprietà del terreno adiacente.

Cessione assoggettata ad I.V.A. ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, con particolare riferimento agli artt. 2 e 10, comma 1, nn. 8-bis e 8-ter, come chiarito dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12/E del 1° marzo 2007 in materia di fabbricati non ultimati.

**Prezzo Base:** € 51.000,00

**Prezzo Minimo Consentito:** € 38.250,00

**Offerta Minima in aumento:** € 1.000,00

*Il bene è meglio descritto nella relazione di stima in atti, che deve essere obbligatoriamente consultata dall'offerente.*

#### LOTTO 15

Piena proprietà (1/1) di immobile in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchiabella, piano T-1-2, superficie catastale di circa 936 mq, identificato al NCEU del Comune di Cosenza al Foglio 15, P.Illa 1505, Sub 75. L'immobile necessita di lavori di completamento, certificazione di agibilità e registrazione catastale con planimetria, destinazione d'uso, categoria e rendita; la realizzazione dell'accesso e dei lavori è subordinata a titolo edilizio, autorizzazione condominiale e assenso della proprietà del terreno adiacente.

Cessione assoggettata ad I.V.A. ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, con particolare riferimento agli artt. 2 e 10, comma 1, nn. 8-bis e 8-ter, come chiarito dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12/E del 1° marzo 2007 in materia di fabbricati non ultimati.

**Prezzo Base:** € 407.250,00

**Prezzo Minimo Consentito:** € 305.437,50

**Offerta Minima in aumento:** € 5.000,00

*Il bene è meglio descritto nella relazione di stima in atti, che deve essere obbligatoriamente consultata dall'offerente.*

#### LOTTO 16

Piena proprietà (1/1) di immobile in corso di costruzione cat. F/3 sito in Cosenza, contrada Macchiabella, piano S3, identificato al NCEU del Comune di Cosenza al Foglio 15, P.lla 1505, Sub 130. L'immobile necessita di lavori di completamento, certificazione di agibilità e registrazione catastale con planimetria, destinazione d'uso, categoria e rendita; allo stato risulta privo di accesso autonomo esterno e la realizzazione dell'accesso e dei lavori è subordinata a titolo edilizio, autorizzazione condominiale e assenso della proprietà del terreno adiacente.

Cessione assoggettata ad I.V.A. ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, con particolare riferimento agli artt. 2 e 10, comma 1, nn. 8-bis e 8-ter, come chiarito dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12/E del 1° marzo 2007 in materia di fabbricati non ultimati.

**Prezzo Base:** € 101.625,00

**Prezzo Minimo Consentito:** € 76.218,75

**Offerta Minima in aumento:** € 1.000,00

*Il bene è meglio descritto nella relazione di stima in atti, che deve essere obbligatoriamente consultata dall'offerente.*

#### LOTTO 24

Piena proprietà (1/1) di soffitta cat. C/2 sita in Rende (CS), contrada Dattoli, scala B, interno 14, piano 3, superficie catastale 47 mq, identificata al NCEU del Comune di Rende al Foglio 9, P.lla 826, Sub 38.

L'immobile risulta libero.

**Prezzo Base:** € 18.750,00

**Prezzo Minimo Consentito:** € 14.062,50

**Offerta Minima in aumento:** € 1.000,00

*Il bene è meglio descritto nella relazione di stima in atti, 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:

- Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore, che deve intendersi integralmente richiamata. Quanto alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale, nonché alla destinazione urbanistica, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti contenuti nella relazione di stima e nei relativi allegati;
- 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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche urbanistici o derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è quello indicato nel presente avviso. Saranno considerate valide le offerte inferiori al prezzo base purché nei limiti di un quarto, e quindi non inferiori al prezzo minimo consentito indicato per ciascun lotto;
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Gli oneri fiscali, tributari e le spese dell'attività del Professionista Delegato che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati nel termine previsto per il saldo prezzo;
- Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;
- In nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione, salvo le ipotesi di legge relative all'offerta per persona da nominare formulate da procuratore legale;

- La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche, anche ipotecarie, catastali, urbanistiche e fiscali, e dal consultare integralmente la relazione di stima e gli allegati.

### 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 11 gennaio 2027**, salvo diversa indicazione della piattaforma ministeriale, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:
  - i dati identificativi dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA in caso di persona giuridica. Nel caso di 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 e il numero di ruolo della procedura;
  - il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - la descrizione del bene;
  - l'indicazione del referente della procedura, ossia il 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 dalla data di aggiudicazione salvo il minor termine indicato dall'offerente, che resterà vincolante in caso di aggiudicazione);
  - l'importo versato a titolo di cauzione;
  - la data, l'orario e il numero del 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 stato 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;
- l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni.

3. La cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) dovrà essere versata con bonifico bancario unico, in tempo utile a consentirne l'accredito entro il termine previsto, su conto corrente, indicato dal gestore della vendita telematica, Zucchetti Software Giuridico srl di cui all'IBAN: IT71X0306911884100000010203. La causale dovrà riportare esclusivamente l'indicazione 'cauzione', senza ulteriori dati identificativi della procedura, ove richiesto dalla piattaforma.

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 deliberazione sulle stesse il Professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al Gestore della vendita telematica 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 <https://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).

**MODALITA' DI TRASMISSIONE E DEPOSITO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta, corredata dai relativi documenti, deve essere trasmessa ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella PEC indicata dall'offerente, secondo le modalità previste dagli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015;

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;

Nei casi di mancato funzionamento programmato 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 tali ipotesi le offerte potranno essere presentate secondo le modalità sostitutive previste dall'art. 15 D.M. 32/2015 e dall'ordinanza di delega;

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 e nell'ora fissati per la vendita, procederà all'apertura delle buste telematiche 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 previsto;
- le offerte inferiori al prezzo minimo consentito indicato per lotto;
- le offerte non accompagnate da cauzione validamente prestata e accreditata nei termini;
- le offerte prive dei requisiti essenziali previsti dalla legge, dal D.M. 32/2015, dall'ordinanza di delega e dal presente avviso.

**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.

- 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 e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

### **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 l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'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) All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal Gestore della vendita agli offerenti telematici che non si siano resi aggiudicatari, previo necessario impulso da parte del Professionista Delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

- 2) In caso di aggiudicazione da parte di un offerente telematico, il gestore effettuerà il bonifico relativo alla cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura previo necessario impulso del Professionista Delegato che segnalerà l'iban del conto della procedura, tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica;
- 3) Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona telematica e non prima dell'apertura delle offerte telematiche criptate al fine dell'identificazione dell'offerente;
- 4) Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, come quantificati e comunicati dal Professionista Delegato, è di 120 giorni. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno imputate preventivamente al pagamento degli oneri accessori e delle spese, e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;
- 5) Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, in caso di richiesta, ex art 41 T.U.B., avanzata dal creditore fondiario (il quale deve depositare una nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione) che sia stata ammessa dal Giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, al bonifico suddetto sarà sostituito, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria, entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare, presso lo studio del Professionista Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;
- 6) In caso di inadempimento, cioè 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, l'aggiudicazione sarà revocata ex art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Inoltre, se il prezzo che si ricaverà dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza;
- 7) L'aggiudicatario che non presenti, ai sensi dell'art 587 cpc (modificato dal D Lgs 164/2024 Correttivo Riforma Cartabia) entro il termine stabilito, la dichiarazione antiriciclaggio prevista dall'art 585, comma 4 cpc, subisce la decadenza con conseguente perdita della cauzione, analogamente a quanto accade nel caso di omesso versamento del saldo prezzo;
- 8) Solo 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.;
- 9) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e fiscali conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227/2015 al Professionista Delegato

incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione;

- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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 di 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 secondo esperimento di vendita, il terzo e ultimo esperimento di vendita, da espletarsi 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](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it)

Gli adempimenti pubblicitari dovranno essere assicurati nel rispetto dei termini previsti dall'ordinanza di delega, con pubblicità non inferiore a 60 giorni prima della data fissata per la vendita, salvo diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione.

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 Zucchetti Software Giuridico srl, ovvero contattando il Delegato Avv. Simona Francesca Mauro, con studio in Cosenza alla Via Carlo Alberto dalla Chiesa, n.6, presso seguenti recapiti:

- E-mail: [simonafrancescamauro@gmail.com](mailto:simonafrancescamauro@gmail.com)
- Pec: [simonafrancescamauro@pec.giuffre.it](mailto:simonafrancescamauro@pec.giuffre.it)
- Telefono 0984.32877/ Cellulare 333.2084786

Cosenza li 12 ottobre 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Simona F.sca Mauro