

## TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio esecuzioni immobiliari

**Procedura esecutiva n. 52/2024 R.G.E. – G.E. dott. Giuseppe Sicilia****Professionista delegato e Custode giudiziario Avv. Giuliana Tenuta****AVVISO DI VENDITA SINCRONA****A PARTECIPAZIONE TELEMATICA**

ai sensi degli articoli 490, 570 e 591 bis cpc

La sottoscritta **Avv. Giuliana Tenuta**, con studio in Rende (CS), V.le Kennedy n. 59 - Compl. Metropolis (tel. 0984 463403; cell. 336 872465; e-mail: [avvtenutagiuliana@libero.it](mailto:avvtenutagiuliana@libero.it); PEC: [avvgiulianatenuta@pec.giuffre.it](mailto:avvgiulianatenuta@pec.giuffre.it)) Professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del 09.06.2025 e successivo provvedimento del 22.07.2025 emessi dal G.E., dott. Giuseppe Sicilia, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis cpc come modificati dal D.L. 83\2015 convertito nelle modificazioni nella Legge n. 132\2015, nonché il D.M. 32\2015,

**rende noto**

che il giorno **10 settembre 2026 alle ore 12.30**, davanti a sé e nel proprio studio, tramite la piattaforma del gestore [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), si procederà alla vendita sincrona con modalità telematica ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 cpc e dell'art. 21 D.M. n. 32/2015, del seguente bene immobile.

**Descrizione dell'immobile****LOTTO UNICO:****Indirizzo:** San Vincenzo La Costa (CS) – Via Costa n. 61.**Diritto reale pignorato e immobile:** Piena proprietà della quota di 1/1 di un'abitazione di tipo civile disposta su tre livelli (piani seminterrato, terra e primo).**Estremi catastali:** NCEU del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) al foglio 15, particella 205, subalterno 2, consistenza catastale vani 2,5 Rendita € 56,81.**PREZZO BASE:** € 44.410,29 prezzo minimo dell'offerta ammesso € 33.307,72 (pari al 75% del prezzo base), rilanci minimi in caso di gara € 900,00.

Per una dettagliata descrizione del cespite, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso, si fa espresso rinvio alla relazione datata 23.03.2025 dell'esperto estimatore, ing. Papaiani Francesco, che deve essere consultata dall'offerente.

L'elaborato peritale, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

L'immobile risulta occupato.

#### **Modalità della vendita**

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nelle forme della vendita telematica "sincrona" di cui all'art. 21 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32/2015, per il tramite della "Fallco Zucchetti Srl" quale gestore della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale a scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita telematica attraverso il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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. n. 32/2015 al n. progressivo 4 dell'apposito Registro con provvedimento ministeriale del 26.09.2017.

Le eventuali fasi di gara fra più offerenti e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), in forma esclusivamente da "remoto" senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente (secondo le modalità di seguito fornite).

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

#### **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, Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento).

A. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (come da perizia redatta dallo stimatore), 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

**B.** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese 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.

**C.** Poiché l'immobile è occupato, la sua liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

**D.** La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

**E.** L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati.

**F.** Ai sensi dell'art. 571, c. 1°, cpc, chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, cpc.

**G.** Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti cpc, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato anche in collaborazione con il Gestore della vendita telematica nelle modalità previste dal presente avviso.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

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

L'offerente che intende presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12 c. 4° D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della

vendita "Falco Aste" 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 c. 5° DM 32/2015, a mezzo casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

Ai sensi degli articoli 12 e 13 DM 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà 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.

L'offerta telematica, in regola con l'imposta di bollo, deve necessariamente contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, ovvero 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 corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del Professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al c. 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;

n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e/o l'ammontare della stessa mediante accredito, a mezzo bonifico bancario sul c/c del gestore "www.fallcoaste.it" al seguente IBAN: IT71X0306911884100000010203; tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; 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;
- 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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

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

L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 26, c. 4, del Decreto del Presidente della Repubblica n. 68 del 11.02.2005 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'art. 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 a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'art. 2, c. 1, lett. n).

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

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione; la richiesta di agevolazioni fiscali ("prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, c. 7, DM n. 227/2015);
- se l'offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale il soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare.

Se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (es.: Certificato del registro delle imprese) voi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta

elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cpc.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio il pagamento di bolli digitali tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio di gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

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

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

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

## **DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA**

### **TELEMATICA**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 13, c. 1, è automaticamente decifrata non prima di 180 e non oltre 120 minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

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

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

#### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

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

- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio e giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata dal mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 cpc, 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, cpc. Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 del DM 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (come identificati dalla menzionata norma) le offerte potranno essere fatte per venire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

## ED EVENTUALE GARA FRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra indicato; le offerte criptate 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 pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è 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;
  - 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, viceversa, nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il cespite 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 cespite 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 da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

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

È rimessa al Professionista la valutazione dell'ordine con il quale 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 l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile (che sarà il termine perentorio), 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 assegnato è al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene aggiudicato al miglior offerente.

### **DISPOSIZIONI ULTERIORI**

1) Salvo quanto previsto dall'articolo 571 c pc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

2) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del Decreto Ministeriale n. 227/2015 in favore del professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari

per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista successivamente all'aggiudicazione.

Il Professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento del saldo del prezzo.

3) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 4), 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.

4) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata qualche creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota negativa del credito entro il termine di 15 giorni dall'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 dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito; l'indicazione all'aggiudicatario - da parte del Professionista delegato - di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

5) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (a titolo di saldo del prezzo) 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.

6) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo prezzo è quello previsto dall'art. 569 cpc.

7) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

8) 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.

9) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista, nei 5 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.

10) 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, cpc, nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dicitura:

*“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 cpc, 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.

A norma del D. Lgs. n. 164/2024 (Correttivo Riforma Cartabia) che modifica l'art. 587 cpc, l'aggiudicatario che non presenti, entro il termine fissato, la dichiarazione prevista dall'art. 585, 4° c., cpc (antiriciclaggio) subisce la decadenza con perdita della cauzione, analogamente a quanto accade nel caso di omesso versamento del saldo prezzo.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE:

- ai sensi dell'art. 560 cpc le richieste di visita degli immobili, qualora sia nominato un Custode giudiziario, 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 che è formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode.

- Ai sensi dell'art. 20, c. 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 l'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 avviso, le foto, l'ordinanza e lo stesso avviso 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 tutto quanto non espressamente contemplato dal presente avviso, si rinvia all'Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza sopra richiamata, nonché al regolamento ed alle condizioni generali indicate sul Portale del gestore, nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto Professionista delegato e Custode giudiziario (tel. 0984 463403 \ cell. 336 872465), oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA 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, 1° c., c.p.c., almeno 45 giorni prima dell'esperimento di vendita;

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. cpc, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) interoperabili con il Portale delle

Vendite Pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, sul network Aste.click per la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it). Ciò sulla base di una Convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza i cui canali pubblicitari saranno i seguenti:

- pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30.09.2009 ed interoperabile con il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).

- Pubblicità sui siti del network Edicom [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20.06.2011 e PDG dell'8.07.2013 ed interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).

- Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE- applicazione Android e IOS (iphone - ipad- ipod touch), con sistema di geolocalizzazione.

- Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sul web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12.03.2012 ed interoperabile con il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).

- Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale – Sezione dedicata al Tribunale di Cosenza – distribuita in abbonamento e presso le migliori edicole a livello nazionale, nonché spedita in abbonamento, per un totale di 250.000 copie mensili.

- Pubblicazione sulla Tabloid Free Press Edizione Calabria – Sezione dedicata “Aste Giudiziarie Tribunale di Cosenza”.

- Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito).

- Sistema Aste.Click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti internet immobiliari privati (es.: casa.it, idealista.it, bakeca.it).

- Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

#### ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE



Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.30 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30 al seguente contatto: 0444 346211.

E-mail: [info@fallco.it](mailto:info@fallco.it).

Chat on-line disponibile sul portale: [www.fallcoveb.it](http://www.fallcoveb.it).

Rende li 28.05.2026



Il professionista delegato

Avv. Giuliana Tenuta

