AVV. DANIELA FALCONE
Via G. Mancini n. 130
87100 Cosenza (CS)
Tel. e fax: 0984.413616
PEC: danielafalcone@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -
Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Sicilia
Professionista delegato alla vendita e custode avv. Daniela Falcone
Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al nr. **52/2013** R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta avv. Daniela Falcone, professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura in epigrafe, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 08/07/2024, rinnovata il 06/11/2026, alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569, comma 4, c.p.c. ed art. 490, comma 1, c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24 marzo 2027**, alle ore **11:45** dinanzi a se, presso la sala d'aste messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza, ubicata in Cosenza, presso gli Uffici del Giudice di Pace, via Antonio Guarasci, Piano VI, stanza n. 1, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. n. 32/15, degli immobili di seguito descritti, tramite la delibazione delle offerte pervenute secondo le modalità *infra* descritte e l'eventuale gara tra gli offerenti, che unitamente alle parti sono sin d'ora convocati.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

a) terreno sito in Montalto Uffugo (CS), località Parantoro, via Giudecca Sottana, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, di cui 700 mq vincolati con il comune di Montalto Uffugo e 500 mq liberi da vincoli ed utilizzabili, con entrostante fabbricato di civile abitazione, identificato in catasto fabbricati come segue: foglio 49, part. 780, sub. 1, zona c. 1, cat. A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie lorda mq 123,80, piano T, rendita € 503,55;

b) terreno confinante con il precedente (sub. a), per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, identificato in catasto terreni come segue: foglio 49, part. 695, di mq 290, con entrostante fabbricato rurale, e part. 697 di mq 126, con reddito dominicale 0,59, reddito agrario 0,20.

Immobile occupato dal debitore esecutato.

Prezzo base: € 39.626,77

Prezzo minimo dell'offerta ammesso: € 29.720,08 (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara: € 800,00

/////

I bene di cui sopra sono meglio descritti nella relazione dell'esperto estimatore Arch. Gianfranco Tocci del 13/01/2015, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Detto elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente bando, sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle vendite Pubbliche: www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it

///////

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto, nella forma della vendita "sincrona mista", di cui all'art. 22 D.M. n. 32/2015, per il tramite della società Gruppo Edicom S.p.A. 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, - 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 potranno essere presentate sia in via telematica, che su supporto analogico (cioè in formato cartaceo); coloro che hanno formulato offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo sopra 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 sopra indicata.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) 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 estimatore Arch. Gianfranco Tocci. In ogni caso, si avvisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 17, comma 5, e 40, comma 6, della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni;
2) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritti nella perizia del predetto CTU (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;
3) 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 occultati

e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

4) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'acquisire le visure ipotecarie e catastali;
5) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. n. 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
6) gli immobili saranno venduti liberi da formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche e sequestri), che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
7) qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, a cura del custode giudiziario ove nominato, secondo le disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c.;
8) sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari e fiscali derivanti dalla vendita, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali; detti oneri verranno comunicati tempestivamente dal professionista delegato e dovranno essere versate dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo; qualora la somma versata dall'aggiudicatario per i suddetti oneri dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione;
9) ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta d'acquisto personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;
10) l'offerente, al momento dell'offerta, deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (art. 576 c.p.c.);
11) tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle esecuzioni o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e/o presso la sala d'aste messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza, ubicata in Cosenza, presso gli uffici del Giudice di Pace, via Antonio Guarasci, piano VI, stanza n. 1.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

1) L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità analogica, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato (previo appuntamento telefonico), sito in **Cosenza (CS), via Giacomo Mancini n. 130, 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;

2) sulla busta dovrà essere indicato solo 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 il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;
3) all'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta, i seguenti documenti:

- assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Imm. Trib. Cs. N 52-2013 RGEI Falcone", di importo pari **almeno** al 10% del prezzo offerto, **a titolo di cauzione**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità dell'offerente e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero);
- se società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente, i poteri di rappresentanza ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché la fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali e dell'offerente;
- in caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;
- trattandosi di cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

4) l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque, per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo, dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o partita iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diversa da colui il quale sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presenziare (personalmente o a mezzo avvocato delegato) all'udienza fissata per la vendita. 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 (tale autorizzazione dovrà essere inserita nella busta);
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
d) l'indicazione del professionista delegato;
e) la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
f) il lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato (prezzo base con massimo ribasso di ¼), a pena di inefficacia;

h) il termine di pagamento del prezzo di aggiudicazione, maggiorato degli oneri tributari e fiscali, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata ai fini della migliore offerta per l'applicazione del disposto dell'art. 573 c.p.c. in caso di gara tra gli offerenti;

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

j) l'importo versato a titolo di cauzione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32/2015; in particolare:

1) ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. n. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al 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 c. 5, D.M. n. 32/2015, a mezzo 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 potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), o tramite il portale del gestore a (https://www.garavirtuale.it), 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 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**;** 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.

   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, il gestore ne darà notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sul proprio sito internet ed inoltre un analogo avviso sarà pubblicato sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. In tale caso, l'offerta potrà essere presentata a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza.

   Si avvisa, inoltre, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero e 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. 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

3) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare: a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale e della partita iva; b) l'ufficio giudiziario presso i quale pende la procedura; c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero ed altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissate per l'inizio dell'operazione di vendita; h) il prezzo offerto ed il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); i) l'importo versato a titolo di cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto), con la data, l'orario ed il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa; l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera; m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. n. 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; o) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve 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.

4) All'offerta dovranno essere allegati:
   - una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
   - la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
   - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
   - se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente, i poteri di rappresentanza ed i poteri conferiti all'offerente, nonché la fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali e dell'offerente;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

5) In via alternativa, ai fini dell'invio l'offerta potrà essere:
   - sottoscritta dall'offerente con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; - direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta;
   - inviata a mezzo di un cd. "Presentatore", ovvero la persona fisica munita di casella pec e firma digitale all'uopo incaricata dall'offerente affinché firmi l'offerta e provveda altresì a trasmetterla tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione. Il presentatore deve essere munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata all'offerta.

5) se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Gruppo Edicom S.p.A. alle seguenti coordinate bancarie: **IBAN: IT02A0326812000052914015770** (c/o Banca Sella).
   Tale accredito dovrà aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere presentare 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 altro elemento che riguardi la procedura.

6) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica accedendo all'apposita area del portale del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it (segnatamente, tramite bonifico bancario, carta di credito, paypal, o altri strumenti elettronici abilitati), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematiche è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link:
http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

E' possibile contattare il Gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.A., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it, Assistenza Vendite telematiche tel. 041 8622235.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita o non compaia nel luogo indicato per l'apertura delle buste;
2) salvo quanto previsto al punto successivo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà effettuarsi entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura, i cui estremi (IBAN) saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
3) in ipotesi di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare 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, il delegato provvederà 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;
4) in caso di mancato pagamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo 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;
5) 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;
6) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
7) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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;
8) 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;

9) 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 dizione "*rilevato che 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 dell'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 Direttore dell'Ufficio del Territorio 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; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestualmente alla stipula del contratto di mutuo, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione di decreto) nell'istanza di partecipazione;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte telematiche presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti e dei creditori nel giorno e nell'ora indicati 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.

Si precisa, pertanto, 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 almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione internet per validare i rilanci e le offerte.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta 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; le

offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo indicato in precedenza.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà scelta la offerta che prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.

Pertanto in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; in caso di parità di prezzo e di termine di pagamento, a chi avrà versato la cauzione più alta; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co., cpc, il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari, detratte le relative spese di bonifico, oppure mediante restituzione dell'assegno.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

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

E' possibile contattare il Gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.A., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372,

Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.";

Maggiori ed ulteriori informazioni potranno essere fornite anche dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza e dal professionista delegato alla vendita, avv. Daniela Falcone (tel. 0984.413616, cell. 349.8199773, e–mail: avv.danielafalcone@yahoo.it).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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

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 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, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it www.canaleaste.it, interoperabili col 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 Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la pubblicazione su www.immobiliare.it e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito internet ufficiale del tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it

Ciò sulla base di convenzione stipulata dal presidente del tribunale di Cosenza.

Si ricorda, a tal proposito, che il pacchetto di pubblicità concordato come modalità standard di pubblicità include i seguenti canali pubblicitari:

- Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).
- Pubblicazione sui siti del network Edicom www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it Iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20.06.11 e PDG del 08/07/2013 ed interoperabili con il Portale 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 geo localizzazione.
- Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del tribunale di Cosenza sulla web TV www.canaleaste.it iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed interoperabile con il Portale 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 mila 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 subito.it - attico.it idealista.it bakeca.it secondamano.it ebay annunci) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.

- Pubblicazione su immobiliare.it
- Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, 24/11/2026

Il Professionista Delegato
avv. Daniela Falcone

DANIELA
FALCONE
24.11.2026
15:47:16
GMT+01:00