TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Assunta Gioia
Professionista Custode-Delegato: Avv. Alfonso Rago
Procedura di espropriazione immobiliare nr. 27/2021 R.E.I.
QUARTO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il professionista delegato Avv. Alfonso Rago, del Foro di Cosenza, con studio in Corigliano-Rossano (CS), Via Francesco Salvatore n. 46, nominato altresì custode giudiziario dei beni in vendita:

- vista l'ordinanza di delega del GE Dott. Giuseppe Sicilia del 27/06/2023 che ha sostituito la precedente delega alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569 co. 4 c.p.c. applicabile ai sensi dell'art. 4 c. 5 d.l. 59/2016 conv. in l. 119/2016;

- vista l'ordinanza del G.E. Dott.ssa Assunta Gioia del 03/06/2026, che ha autorizzato un unico ulteriore tentativo di vendita con ribasso del 10% rispetto al precedente esperimento infruttuoso, nominando gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea;

-visto il provvedimento del 02.05.23;

- visti gli artt. 569, 570, 571, 573, 576 e 591-bis c.p.c., nonché il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

FISSA

per il giorno 9 febbraio 2027, ore 10:00, presso la Sala Aste telematiche n. 2 sita al 6° piano nel Palazzo degli Uffici del Giudice di Pace in Cosenza - Via Antonio Guarasci – la vendita senza incanto con modalità "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 cpc e dell'art.22 del DM 32/2015 del seguente compendio immobiliare:

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Immobile sito nel Comune di Rota Greca (CS) alla Via Roma n. 65, costituito da abitazione di tipo civile, catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio di mappa n. 6, particella 196, subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 243, escluse aree scoperte mq 240, rendita catastale € 309,87, indirizzo Via Roma n. 65, piani T-1-2.

Trattasi di un fabbricato con struttura verticale portante in muratura in pietrame a quattro livelli di cui tre, costituenti il bene oggetto di pignoramento, intercomunicanti. Sito nel centro storico del Comune di Rota Greca (CS), da cui si accede dall'adiacente strada comunale.

Lotto n. 1:

- Prezzo di stima € 30.895,00 (diconsi **€ trentamilaottocentonovantacinque/00)**

- Prezzo base asta € 13.346,64 (diconsi € tredicimilatrecentoquarantasei/64)

- Prezzo minimo dell'offerta € 10.009,98 (diconsi € diecimilanove/98)

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

- Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00 (mille/00).

L'immobile non risulta essere occupato dai debitori.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore Ing. Mauro Castiglione 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.

MODALITA' E CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità vendita senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea, nominato con ordinanza del 03/06/2026. Pertanto le offerte d'acquisto potranno essere presentate sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea") sia in via telematica; coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita tramite la piattaforma del gestore www.astetelematiche.it.

§ L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, presenti in aula o collegati tramite la piattaforma telematica del gestore, avrà luogo innanzi al professionista delegato presso la Sala Aste Telematiche n. 2, Palazzo degli Uffici del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, VI piano.

§ L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti, che si intende integralmente richiamata. Quanto alla regolarità urbanistico-edilizia, si rinvia agli accertamenti e alle indicazioni contenuti nella relazione dell'esperto. L'aggiudicatario potrà avvalersi, esclusivamente ove ne ricorrano tutti i presupposti di legge, delle disposizioni in materia di sanatoria applicabili agli immobili trasferiti nell'ambito di procedure esecutive, tra cui l'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e l'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel rispetto delle rispettive condizioni e dei termini previsti. Il trasferimento coattivo non comporta, di per sé, la sanatoria di eventuali abusi edilizi.

§ La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, come meglio descritto nella perizia del CTU con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

§ La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero

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

derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. L'immobile viene venduto liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura e con oneri a carico della stessa, salvo le anticipazioni eventualmente richieste all'aggiudicatario e successivamente restituite secondo la delega; sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di Legge. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni etc) saranno fornite dal professionista delegato. Ove la somma a titolo di spese dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

§ Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario ove nominato.

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

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

§ Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

§ Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

§ Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato con l'ausilio del gestore delle Aste telematiche, nelle modalità previste dal presente avviso.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE: lunedì 8 febbraio 2027, ore 12:00 (termine perentorio).

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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 referente della procedura;

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 (non inferiore al 10% del prezzo offerto);

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

2. 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.

3. 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'articolo 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

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

deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

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'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. 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'articolo 2, comma 1, lettera n).

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

6. 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.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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

2. 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.

3. 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

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

norma dell'articolo 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.

4. 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 iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

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'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 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'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 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.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati 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 è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. 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, 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.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio 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 del

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

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 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 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 pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali

Se l'offerta è trasmessa con modalità telematica, la cauzione, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, deve essere versata mediante bonifico bancario sul seguente conto indicato dal gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

CAUZIONE TELEMATICA – Banca Sella S.p.A. – Intestatario: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – IBAN: IT75 G032 6822 3000 5284 9400 445

Il bonifico per la cauzione dovrà essere unico, effettuato a cura dell'offerente mediante addebito su conto corrente, e disposto con anticipo sufficiente affinché la somma risulti effettivamente accreditata sul conto intestato al gestore della vendita telematica entro il giorno precedente a quello fissato per le operazioni di vendita, ossia entro lunedì 8 febbraio 2027. La causale del bonifico dovrà riportare esclusivamente la dicitura «cauzione», senza ulteriori dati identificativi della procedura. All'offerta telematica dovrà essere allegata la ricevuta del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Il mancato accredito della cauzione nel termine prescritto comporterà l'inammissibilità dell'offerta, secondo l'ordinanza di delega.

Il professionista delegato avvisa che, agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 Dm 32/2015, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Il portale del gestore per la partecipazione alla vendita telematica è www.astetelematiche.it. Per la compilazione e trasmissione dell'offerta telematica si rinvia altresì alle indicazioni del Portale delle Vendite Pubbliche e alle istruzioni pubblicate nella scheda della vendita.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e partecipazione è possibile contattare Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al telefono 0586/20141 oppure all'indirizzo email assistenza@astetelematiche.it, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00

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

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

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Alfonso Rago, sito in 87064 - Corigliano-Rossano, Via Francesco Salvatore, nr. 46 – entro e non oltre le ore 12:00 di lunedì 8 febbraio 2027, anche previo appuntamento telefonico da concordare al 347 0926099, una busta chiusa (contenente l'offerta in regola con il bollo da € 16,00) sulla quale sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della

procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare** non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo **pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

1) L'offerta analogica dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto;

d) 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;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

2) 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.

3) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto e delle spese inerenti al trasferimento, inclusa la quota di compenso del professionista delegato posta a suo carico ai sensi del D.M. n. 227/2015, oltre accessori di legge. Gli importi eventualmente anticipati per la

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

cancellazione delle formalità pregiudizievoli, i cui oneri restano a carico della procedura secondo l'ordinanza di delega, saranno restituiti dalla procedura. L'importo complessivo delle somme dovute sarà comunicato dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione. Il professionista depositerà, unitamente alla minuta del decreto di trasferimento, la certificazione dell'esatto e tempestivo versamento delle somme dovute. Le somme versate dall'aggiudicatario saranno imputate prima agli oneri accessori e alle spese e quindi al saldo prezzo, secondo l'ordinanza di delega.

degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

4) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5), 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 intestato al **Tribunale di Cosenza Proc. Es. n. 27/2021**, utilizzando il codice IBAN che sarà comunicato dal Professionista delegato.

5) In caso di richiesta del creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B., ove ammissibile e accolta, il professionista delegato, previa verifica e determinazione delle somme occorrenti per le spese della procedura e per le attività di liberazione eventualmente necessarie, comunicherà all'aggiudicatario gli importi da versare rispettivamente al creditore fondiario e sul conto della procedura, nel termine indicato nell'offerta. L'aggiudicatario dovrà documentare al professionista delegato i pagamenti eseguiti, mediante deposito delle relative quietanze.

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà accolta, purché ammissibile.

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

Se l'unica offerta risulta inferiore al prezzo base, ma non oltre il limite di un quarto, si applicano le disposizioni dell'art. 572 c.p.c. e le prescrizioni dell'ordinanza di delega, tenuto conto dell'eventuale istanza di assegnazione e della possibilità di conseguire un prezzo superiore.

- - qualora ricorrano specifiche circostanze che facciano ritenere concretamente possibile un'aggiudicazione a prezzo superiore, il professionista delegato ne darà atto e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le determinazioni di competenza, considerato che il provvedimento del 03/06/2026 ha autorizzato un solo ulteriore esperimento di vendita;
- - qualora non ricorrano tali circostanze e sia stata proposta valida istanza di assegnazione, si procederà secondo gli artt. 588 e seguenti c.p.c. e l'ordinanza di delega;
- - qualora non ricorrano tali circostanze e non sia stata proposta valida istanza di assegnazione, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, purché l'offerta sia ammissibile.

In caso di pluralità di offerte

In caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore a: €. 100,00 per gli immobili valutati fino a €. 5.000,00, €. 1.000,00 per gli immobili valutati da €. 5.000,00 a €. 50.000,00; €. 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a €. 50.000,00.

Quindi, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

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

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari o superiore 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) 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;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) 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;

4) 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;

5) 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.*

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

..... 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.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili, qualora sia nominato un Custode Giudiziario, dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Che ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite la apposita funzione presente sul sito della piattaforma del gestore Aste Giudiziarie Inlinea, nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma e potrà assistere telematicamente alle operazioni secondo le istruzioni fornite dal gestore.

La perizia di stima, le fotografie, le ordinanze e il presente avviso saranno resi disponibili sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti di pubblicità individuati dall'ordinanza di delega e dagli incarichi pubblicitari applicabili. La partecipazione telematica si svolgerà esclusivamente attraverso www.astetelematiche.it. Per quanto non previsto dal presente avviso, si rinvia alle ordinanze del Giudice dell'Esecuzione, al D.M. n. 32/2015 e alle istruzioni tecniche del gestore.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato Avv. Alfonso Rago, con studio in 87064 Corigliano-Rossano (CS), Via Francesco Salvatore n. 46, telefono 347 0926099, PEC avv.alfonsorago@pec.giuffre.it. Per l'assistenza tecnica telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., telefono 0586/20141, email assistenza@astetelematiche.it (lunedì-venerdì, ore 9:00-13:00 e 14:00-18:00).

Si precisa che la custodia dell'immobile è affidata al custode nominato nella procedura, pertanto, il delegato ricopre anche la carica di custode giudiziario.

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ 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 I comma e 631 - bis c.p.c.;

b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sul sito internet www.asteannunci.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Le forme di pubblicità saranno eseguite nel rispetto dell'ordinanza di delega del 27/06/2023 e del successivo provvedimento del 03/06/2026, tenendo distinti il gestore della vendita telematica e gli eventuali soggetti incaricati dei servizi pubblicitari.

- pubblicità legale sui siti internet prescritti dalla delega e dagli incarichi pubblicitari vigenti, senza che la nomina di Aste Giudiziarie Inlinea quale gestore telematico comporti automaticamente la sostituzione di eventuali distinti incarichi di pubblicità;www.astalegale.net
- per la richiesta dei servizi di pubblicità ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., utilizzo della piattaforma «Richiesta Online dei Servizi» (R.O.S.), accessibile dall'area riservata del professionista sul sito www.astegiudiziarie.it, alla pagina https://www.astegiudiziarie.it/Modalita-Richiesta-Servizi; la documentazione destinata alla pubblicazione potrà essere caricata secondo le istruzioni della piattaforma, anche per la visibilità sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it, ferme restando le altre forme di pubblicità prescritte dalla delega;
- ulteriori forme di pubblicità previste dall'ordinanza di delega e dagli incarichi applicabili;
- pubblicazione sul sito istituzionale del Tribunale di Cosenza, ove prevista e secondo le modalità applicabili.

Per informazioni sulla procedura e sulle visite: Avv. Alfonso Rago, professionista delegato e custode giudiziario, studio in Via Francesco Salvatore n. 46, 87064 Corigliano-Rossano (CS), telefono 347 0926099, PEC avv.alfonsorago@pec.giuffre.it.

Per assistenza tecnica sulle offerte telematiche: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., telefono 0586/20141, email assistenza@astetelematiche.it (lunedì-venerdì, ore 9:00-13:00 e 14:00-18:00).

Cosenza, 21 ottobre 2026

Il professionista delegato alla vendita
Avv. Alfonso Rago

Alfonso Rago

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