

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N 145/2009 R.G.E.I.
G.E DOTT.SSA ASSUNTA GIOA
DELEGATO ALLA VENDITA DOTT MARCO PONTI
CUSTODE GIUDIZIARIO DOTT MARCO PONTI

Il sottoscritto Professionista Delegato, Dott. Marco Ponti,

- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita notificata il 17.11.2025 che ha sostituito il precedente delegato e custode giudiziario, dott.ssa Amendola Francesca, 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;
- visti gli artt. 569, 567 e 591 bis, e segg. c.p.c.;

A V V I S A

che il giorno **10 Novembre 2026, ore 09:15**, presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, alla **stanza 1**, all'interno del Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, si procederà alla **vendita senza incanto** con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015 dell'immobile di seguito descritto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta euro 25.938,00 (venticinquemilanocentotrentotto/00).

Prezzo minimo dell'offerta euro 19.454,00

Rilancio minimo, in caso di più offerte, non inferiore ad euro 1.000,00.

Descrizione

Piena proprietà di un appartamento sito in Roggiano Gravina (CS), Via Isonzo n 11 (via già Bufaletto), piano S1. Esso ha accesso dal sub 8 che sono le scale identificate come b.c.n.c. ai sub 1-2-3-4-5 come evidenziato dall'elaborato planimetrico esso è composto da 4 vani principali, cucina, soggiorno, stanza da letto, stanza Hobby, 1 ingresso, 1 corridoio, 1 bagno, 1 lavanderia, 1 balcone. La pavimentazione della cucina è realizzata con piastrelle in monocottura come anche i bagni e il balcone, la sala hobby con moquette e il resto dell'abitazione con pavimento in marmo.

Descrizione catastale

Proprietà riportata nel N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 1804, Subalterno 5, Categoria catastale A/3, Consistenza 5, 5 vani, Rendita catastale euro 312,46.

Allo stato attuale l'immobile è libero.

Con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita, ed in merito alla descrizione dell'immobile, alla situazione di fatti e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, si richiama quanto esposto dal CTU, Ing. Massimo Amato, nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale.

Per come da CTU, vi è la presenza di una riserva in visura per la continuità storica risolvibile con voltura o rettifica.

Il compendio immobiliare di cui sopra viene meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore 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.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet: www.asteannunci.it – www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it – www.canaleaste.it-, nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art 22 D.M. 32/2015, per il tramite della Società Edicom Finance S.r.l., quale gestore della vendita telematica, Società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. con il sito internet www.garavirtuale.it – PDG d'iscrizione n 3 del 04/08/2017 con nil quale è stata autorizzata ai sensi dell'art 2. Lett. b) D.M. 32/2015. Pertanto, le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo indicato nel presente avviso 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'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile, meglio descritto nella perizia di stima indicata, è posto in vendita nello stato **di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.**

La vendita è a corpo e non a misura, per cui le 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 i 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 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 essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art 40 della legge 28.02.1985, n 47 come integrato e modificato dall'art 46 del D.P.R. 06.06.2011 n 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica de decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015 nr 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo prezzo.

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

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

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 procuratore legale, anche a norma dell'art 579 ultimo comma c.p.c.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Cosenza e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

Art 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

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

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della Partita Iva;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di **cauzione**;
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 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.

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 del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice fiscale 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- 2 code 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) 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.

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 2025, n 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di casella di posta elettronica certificata anche priva di 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.

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'art 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 la 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.
4. Il responsabile per i sistemi informativi informatizzati 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.

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, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre 120 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 di 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 di 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'art 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 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 del legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art 579 ultimo comma c.p.c.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT02A032681000052914015770 C/O Banca Sella; 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 ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione" senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura

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 di giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile fare riferimento ai seguenti siti: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it – www.canaleaste.it, nonché rivolgersi al “ **Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l.**

Il codice IBAN del Gestore Edicom Finance da indicare per il versamento della cauzione in ipotesi di presentazione di offerta telematica è: IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella.

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

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa comparando innanzi al **L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità “analogica” dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza in Via C Mortati n 4, entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per la gara, una busta chiusa 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 seguito dal numero della procedura esecutiva nr. 145/2009 R.g.e.i. per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

1. L'offerta analogica, in bollo, 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, purché nei limiti di un quarto
 - d) **Il termine del 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 – Pagina 8 Ordinanza di delega)**
 - e) L'espressa dichiarazione di aver presi 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 del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n 227 del 2015 al professionista incaricato alla 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 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 minore 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.**
5. In caso di richiesta ex art 41 T U B avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal Giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere ; così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.
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 indicata nell'avviso di vendita

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

IN CASO DI UNICA OFFERTA

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senza altra accolta.

Se l'unica offerta risulti inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà 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 istanza di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincrona mista senza incanto e con identico prezzo base).
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore.
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore.
- Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

IN CASO DI PLURALITA' 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 comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposta la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione della gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta, ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più inferiore al prezzo base:

- Qualora un creditore abbia proposta 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 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 rilasciata 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 del nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata dal 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.....

E che le parti mutuante e mutataria 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, 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 mutante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Dalla vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi del 490 I comma e 631 bis c.p.c.
2. Diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art v173 bis disp. Att. C.p.c., sui siti internet [www. Asteannunci.it](http://www.Asteannunci.it) , www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, 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, il network Aste.clik 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.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato alla vendita all'indirizzo e mail: marcoponti.pm@libero.it , all'indirizzo Pec: marcoponti@arubapec.it o essere contattato al numero di cellulare 328.1523848.

Cosenza, 23 Giugno 2026

Il Delegato alla vendita

Dott Marco Ponti