

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott. Giuseppe Sicilia**  
**Professionista Delegato alla vendita: Dott. Serafino Mascaro**  
**Procedura esecutiva immobiliare nr. 58/2012**

\* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA**  
**A PARTECIPAZIONE TELEMATICA**  
**ai sensi dell'art. 21 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32**

Il sottoscritto dott. Serafino Mascaro, con studio sito in Cosenza alla via Conforti n. 2M (Tel. 0984.457031 - PEC [serafinomascaro@pec.it](mailto:serafinomascaro@pec.it)), nella sua qualità di custode e professionista delegato giusta ordinanza di nomina del 15 settembre 2026, emanata dal Signor Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia in sostituzione del precedente delegato Avv. Nicola Mazzone, ove è stato disposto un nuovo esperimento di vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo N. 58/2012 R.G.E.I., delegato, in base agli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., al sottoscritto professionista per le relative operazioni di vendita.

**RENDE NOTO**

che il giorno **21/01/2027**, alle ore **11:00**, presso lo studio dello scrivente professionista delegato, sito in via Conforti n. 2M – 87100 Cosenza (CS), tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), è fissata la vendita senza incanto, esclusivamente in modalità telematica, dei seguenti immobili. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Prezzo base € 37.757,00 (trentasettemilasettecentocinquantasette/00)**

**OFFERTA MINIMA € 28.318,00**

**AUMENTO MINIMO € 1.100,00**

Piena proprietà di fabbricato con corte, ubicato nel Comune di San Pietro in Guarano (CS), per la precisione in Località Serra Linari all'incrocio tra la strada provinciale per Redipiano-Sila (via Panoramica) con una stradina comunale di collegamento per le località Cervali e nei pressi della via S. Lucia (in catasto identificato al fg. 13, p.lle 926-927-966). Il fabbricato, completo di corte, si trova in zona non centrale del Comune di San Pietro in Guarano (CS), da dove dista circa 2 km. Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano ed un sottotetto non abitabile. L'appartamento posto al piano primo (l'unico completato internamente) risulta costituito da una zona giorno nella quale sono presenti un ingresso salone (con portoncino di accesso blindato), una cucina, un ripostiglio ed un bagno, mentre la zona notte, separata da un disimpegno, è composta da tre camere, un secondo bagno, un guardaroba e altro disimpegno.

**STATO DEGLI IMMOBILI**

Il compendio pignorato di cui sopra è meglio descritto nella relazione del CTU nominato Ing. Donato Basta, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni.

Con provvedimento del 25/01/2022 del Giudice dell'Esecuzione dott. Previte, è stato nominato Delegato alla Vendita nonché Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato il sottoscritto avv. Nicola Mazzone. Con successiva ordinanza integrativa del 23/11/2023 del Giudice dell'Esecuzione Dott. Sicilia, il predetto incarico è stato confermato per poi, successivamente, essere stato prorogato fino al mese di dicembre 2025, giusta nuova ordinanza emessa in data 28/04/2025 dal medesimo Giudicante e successivamente un ulteriore rinnovo ordinanza di vendita del 02/03/2026. Infine, in data 15/09/2026 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Sicilia ha sostituito il precedente delegato con il dott. Serafino Mascaro, con studio in Cosenza, via Conforti 2/M, pec [serafinomascaro@pec.it](mailto:serafinomascaro@pec.it), telefono 3474075142, per l'incarico dello scrivente ausiliario fino al mese di marzo 2027.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nelle modalità senza incanto nonché nelle forme della vendita “sincrona a partecipazione telematica” di cui all'art. 21 D.M.32/15, 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. D.M. 32/15 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), PDG d'iscrizione n.3 del 04/08/2017. Pertanto, le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione alla vendita potranno essere presentate solo ed esclusivamente in via telematica; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, ovvero quelli “virtuali” collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto delegato presso lo studio del delegato sito in Cosenza via Conforti 2/M.

Si precisa che le operazioni di vendita degli immobili pignorati di cui trattasi avverranno:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze ed 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 riduzioni di 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; 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 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;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo al trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) 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 dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato alle spese e poi in prezzo di aggiudicazione;
- l'eventuale liberazione degli immobili sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode laddove gli immobili dovessero essere ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo;
- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. comma 1 ognuno, tranne il debitore, può presentare un'offerta per l'acquisto degli immobili in vendita personalmente o a mezzo di procuratore legale a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE**  
**DAL DECRETO MINISTERIALE**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26.02.2015 di seguito riportati:

***Art. 12***

***Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati***

*1. L'offerta per la vendita telematica deve necessariamente 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;*
- 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 e' 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 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 e' 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 e' 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 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, è 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.*

*Nell'ipotesi di presentazione di offerta di partecipazione all'asta, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore alle seguenti coordinate bancarie IBAN : IT 02A 03268 12000 05291 40157 70; tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale,*

esclusivamente la dicitura “cauzione”, senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura stessa.

Successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all’indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l’esame delle offerte.

### **Art. 15**

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

*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 e' 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 e' 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 e' 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 32/15, 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.

**Per maggiori informazioni** sulla compilazione dell’offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), accessibile direttamente al seguente link: [http://pstgiustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pstgiustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)

#### **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE**

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Venezia-Mestre tel. 041.5369911 FAX 041.5361923
- sede di Palermo tel. 091.7308290 – FAX 091.6261372
- e-mail: [vendite telematiche@edicomsrl.it](mailto:vendite telematiche@edicomsrl.it)
- chat on line disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it); [www.doauction.com](http://www.doauction.com)

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

1) l’offerta 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) prestazione della cauzione ed ammontare della stessa che deve essere versata mediante accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore (almeno 5 giorni prima della data di apertura della gara) le cui coordinate saranno indicate dal professionista delegato nell'avviso di vendita **(coordinate indicate a chiosa dell'art.14 del presente avviso)**;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

2) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia 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 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 del 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 dell'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante accredito a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT 66 V 03032 16201 010000725212.

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 dall'aggiudicazione), che sia stata ammessa dal Giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 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 (a titolo di saldo del prezzo) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

## **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

### **In caso di unica offerta**

Qualora nel presente esperimento di vendita venga proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto del prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello di 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 pluralità di offerte valide**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo pari ad € 1.100,00.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore 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 l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile - *che sarà il termine perentorio* -, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

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

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene 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 è quello previsto dall'art. 569 c.p.c.

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 eventuali 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 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.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche”, ai sensi dell'art. 490 I comma c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima dell'esperimento di vendita;
- 2) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di nomina 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](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, sul network Aste.click per la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it). Ciò sulla base di 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 anche i seguenti canali pubblicitari:

- pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/2009 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo);
- pubblicazione sui siti del network Edicom [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), ed [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/2011 e PDG 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 - con sistema di geolocalizzazione;
- pubblicazione delle schede, con riepilogo dei beni di vendita e relative foto, nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/2012 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo);
- pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale - sez. 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 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito);
- sistema Aste.click - pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti internet immobiliari privati - (per es. casa.it, idealista.it, bakeca.it);
- pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza;

3) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato a sue spese non rimborsabili, neppure ex art. 2770 c.c., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

4) quanto alla durata degli adempimenti pubblicitari, i beni in vendita dovranno andare in pubblicità:

- in un termine non inferiore a 120 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, nel caso dei primi due esperimenti di vendita;
- in un termine non inferiore a 90 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, nel caso del terzo e quarto esperimento di vendita ed eventuali successivi;
- la diffusione attraverso tutti i canali pubblicitari richiamati dovrà essere assicurata ininterrottamente per almeno 120 giorni prima per quanto concerne i primi due esperimenti di vendita ed, almeno, 90 giorni prima per quanto riguarda il terzo ed il quarto esperimento di vendita e, successivamente all'eventuale asta deserta, ininterrottamente fino alla data del successivo tentativo di vendita per ogni ciclo di vendita.

**Maggiori informazioni** possono essere richieste al Gestore della vendita telematica Edicom Finance s.r.l. Sede di Venezia-Mestre tel. 041.5369911 FAX 041.5361923 – Sede di Palermo tel. 091.7308290 – FAX 091.6261372, ovvero c/o la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza ovvero direttamente al Professionista delegato, nonché Custode Giudiziario, Dott. Serafino Mascaro, al numero telefonico 0984-457031; cell. 3474075142; PEC [serafinomascaro@pec.it](mailto:serafinomascaro@pec.it).

Cosenza, 29/09/2026

Il Professionista delegato  
*Dott. Serafino Mascaro*

