TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 122/2024 R.G.E.I.
DOTT. SICILIA

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

Lo scrivente Avv. Maria Anna Anastasio con studio in Cosenza, alla via M. Leporace n. 6 , tel. 391.1127590 pec: avv.mariannanastasio@pec.giuffre.it, in qualità di custode e professionista delegato, ex art. 591 bis c.p.c., nominata dal G.E., dott. Giuseppe Sicilia, con ordinanza di vendita del 07/04/2025, prorogata in data 05.10.2026 a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il **giorno 09 FEBBRAIO 2027 ore 10.00 si terrà la vendita in modalità telematica (vendita senza incanto)** del compendio immobiliare pignorato nella procedura in epigrafe.

OGGETTO DELLA VENDITA – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La vendita ha per oggetto il seguente immobile:

Lotto Unico :

Diritti di Piena proprietà 1000/1000 di appartamento adibito a civile abitazione sito nell'area urbana di Casole Bruzio Via San Francesco di Paola n. 12, Località Verticelli Comune di Casali del Manco (CS); Riportato nel N.C.E.U. nel comune dei Casali del Manco **al Foglio 3 particella 531 sub 12** Cat. A/2 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 284,05. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, tre stanze, un bagno un ripostiglio esterno e due balconi. Lo stato manutentivo è sufficiente. Le porte sono in legno tamburato, gli infissi sono in legno in scarso stato di manutenzione. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con terminali in ghisa. È ubicato al piano terzo di un fabbricato attualmente oggetto di ristrutturazione. Presenta una superficie lorda di 101 mq e due balconi per un totale di 10 mq.

Il prezzo base d'asta è fissato in €. 32.064,99
Offerta minima €. 24.048,74
Rilanci minimi in caso di pluralità di offerte e svolgimento gara €.1.000,00
Condizioni: L'immobile risulta libero

Per una dettagliata descrizione dell'immobile, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti su di essi si fa espresso rinvio alla relazione che deve intendersi per

intero richiamata e trascritta, dell'esperto estimatore consultabile in atti e online insieme alla pubblicità di questa asta. La perizia di stima è consultabile, oltre che presso lo Studio dello scrivente professionista delegato, sul portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it e sui siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it. (In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A)La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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.

B)Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L . 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.p.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

C)L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura);

D)Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonchè i compensi spettanti a norma del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 al professionista incaricato della registrazione , trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno restituiti successivamente 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.

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. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Il delegato avvisa gli offerenti che in caso di aggiudicazione dovranno produrre apposita dichiarazione antiriciclaggio entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e che in caso di omessa dichiarazione saranno dichiarati decaduti con perdita della cauzione, analogamente a quanto accade nel caso di omesso versamento del saldo prezzo (ex artt. 585 comma 4 e 587 cpc)

E)Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

F)Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinate

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La modalità di svolgimento dell'asta è quella **sincrona a partecipazione telematica** regolato dall'art.21 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32, che prevede la presentazione delle offerte d'acquisto e delle domande di partecipazione **esclusivamente con modalità telematica**, così come la partecipazione alle operazioni di vendita avviene esclusivamente da remoto e, in caso di gara, i rilanci vengono effettuati nella medesima unità di tempo con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26.02.2015 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

Coloro che intendono partecipare alla vendita in forma telematica, devono:

1. Ai sensi dell'art.12 co.4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica, dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con

firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art.12 co.5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"; nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, anche in copia per immagine, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 D.M. 32/2015.
Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o 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..

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

2. Effettuare il bonifico della cauzione sul conto corrente del gestore ovvero **GRUPPO EDICOM SPA: IT 02 A 03268 12000 052914015770 c/o BANCA SELLA**; il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

3. Ai sensi dell'art.12 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo €. 16,00 **(da versare con il sistema PagoPa)**, contenente: **a) il cognome , il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, il domicilio, lo stato civile e 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) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base purchè nei limiti di un quarto; i) il termine per il relativo pagamento entro il termine massimo di**

giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni); l) l'importo versato a titolo di cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto); m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art.12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni; q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

4. 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 – 2 code dell'International Organization for Standardization.

5. 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 Decreto.

6. Trasmettere l'offerta e i documenti allegati ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett.n) e 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.

7. Ai sensi dell'art.15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art.490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. 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. 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" 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.

8. In ogni caso per dettagliate informazioni si rinvia al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (*https://pst.giustizia.it)*, sul quale sono indicate anche le modalità per avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona telematica, saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il proprio Studio, avanti al professionista delegato ed alla presenza degli offerenti online.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate depositate oltre il termine delle ore 12.00 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al prezzo base stabilito dell'immobile oltre il limite di un quarto; le offerte criptate non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità indicate.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal Giudice, la stessa sarà senz'altro accolta.

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

Qualora siano presentate più offerte criptate, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona telematica sull'offerta più alta.

In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti che vi prenderanno parte in via telematica, sulla base dell'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 determinato nell'avviso di vendita.

Si precisa che 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 ad €.1.000,00.

La gara sarà dichiarata chiusa quando siano trascorsi **180 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo; (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate; (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Pertanto, in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art.572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt.573 c.p.c. e 574 c.p.c.. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573 2° co. c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione. Dopo la vendita sincrona telematica gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

PUBBLICITÀ LEGALE

Della vendita sarà 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, sui siti internet www.asteannunci.it,

www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

- 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 principalisiti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.
- Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione.
- Pubblicazione sulla Tabloid Free Press Edizione Calabria sezione dedicata "Aste Giudiziarie Tribunale di Cosenza.
- Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito).
- Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it – – idealista.it – bakeca.it –)
- Pubblicazione della vendita curata da Astalegale.net sulle pagine " Facebook" e " Istagram".

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal Delegato alla vendita, avv. Maria Anna Anastasio pec: avv.mariannanastasio@pec.giuffre.it - cell. 391.1127590, oppure richieste all'indirizzo mail: info.cosenza@edicomspa.it, nonché al Gestore della vendita telematica GRUPPO EDICOM SPA sede di Mestre-Venezia - tel.0415369911 fax 0415361923 – sede Palermo tel.091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Cosenza, li 10.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Anna Anastasio