

**Tribunale Civile di Cosenza**

**G.E. dott.ssa Assunta Gioia - Proc. n° 31/2018 R.G.E.I.**

**Custode e Professionista Delegato Avv. Stefano Gargano**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Stefano Gargano, professionista delegato nella procedura in epigrafe, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. ed in forza di ordinanza di delega dell'intestato Giudice emessa in data 18.06.2025 -con cui, richiamate per il resto tutte le condizioni delle precedenti deleghe, venivano disposti ulteriori esperimenti a prezzo ribassato-, visti l'art. 569 c.p.c. e l'art. 22 D.M. Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32,

**AVVISA**

che il giorno **30.10.2025**, alle ore **10:30**, dinanzi a sé, nella **Sala Aste Telematiche Stanza n. 1** messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il **Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza Via Antonio Guarasci, piano VI**, si procederà alla **vendita senza incanto in unico lotto**, secondo la modalità **sincrona mista**, della **piena proprietà** dei beni di seguito indicati e come meglio descritti nella relazione di stima del CTU -che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e alla quale si fa espresso rinvio- allegata al fascicolo della procedura e pubblicata 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, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it) :

**Lotto Unico**

- Immobile sito in Zumpano, Via Giacomo Matteotti n° 26 (con ulteriori accessi in corrispondenza dei civici 20, 22 e 24), piani T, 1 e 2, censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (CS) al Foglio 6, part. 247, sub 7 cat. A/3, classe 2, consistenza 13 vani, rendita € 671,39.
- Garage sito in Zumpano, Via Giacomo Matteotti n° 28, piano T censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (CS) al Foglio 6, part. 247, sub 5 cat. C/6, classe U mq 18, rendita € 52,06, partita 1000311.

Il **prezzo base** dell'unico lotto è fissato in **€ 38.330,15** (37.359,77+970,38) con **offerta minima** pari ad **€ 28.747,61** ed offerte in aumento, nel caso di gara, non inferiori ad **€ 766,60**.

Il compendio dei beni sopra indicati (di cui il primo oggetto di proprietà in regime patrimoniale di comunione legale con soggetto non debitore) è attualmente occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

Dai rilievi effettuati dal CTU sono emerse -relativamente al primo bene- difformità catastali rispetto alla distribuzione interna del piano secondo ed ulteriori al piano primo per come puntualmente descritte nella relazione peritale; mentre, da tale relazione, non risulta che l'immobile sia munito di attestato di prestazione energetica (il che non osta alla possibilità di vendita coattiva, a mente di quanto stabilito dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento di cui alla circolare pubblicata in data 28.08.2018) ed inoltre, per un mero refuso, viene in essa indicato, quale attuale numero civico afferente al garage oggetto di pignoramento (già contrassegnato, al pari dell'immobile, dal civico 36), il numero 30 anziché il numero civico 28 come sopra specificato.

### **Modalità di presentazione delle offerte**

Gli offerenti potranno presentare le relative offerte di acquisto sia in via telematica che su supporto analogico (cioè in “forma cartacea”), partecipando alle operazioni di vendita, nel primo caso, con le medesime modalità telematiche e, nel secondo, comparendo personalmente innanzi al professionista delegato nel luogo a ciò deputato e come sopra indicato (sala d’asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza), conformemente a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto altresì stabilito dal presente avviso.

#### **A) Modalità di presentazione dell’offerta telematica**

In particolare, l’offerente che intende partecipare in forma telematica deve:

- trasmettere l’offerta, ai sensi dell’art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, mediante apposita “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”, da richiedere al gestore della vendita telematica direttamente tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) che, previa identificazione del richiedente, rilascerà le relative credenziali di accesso; ovvero, in alternativa, ove l’offerta sia sottoscritta con firma digitale ai sensi dell’art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti di cui sopra;
- presentare l’offerta entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l’esame e la vendita, mediante dichiarazione, in regola con il bollo (da pagare in modalità telematica ed allegando la ricevuta in formato xml), contenente ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015: a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del

codice fiscale o della partita IVA (l'offerente che risieda fuori dal territorio dello Stato e cui non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, anteponendo in ogni caso il codice del paese assegnante), b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, c) l'anno ed 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; i) l'importo versato a titolo di cauzione, che non sarà restituito in caso di rifiuto dell'acquisto e che deve essere pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto e da effettuare in tal caso -e pertanto non per le offerte analogiche-, mediante bonifico sul conto corrente indicato dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl ed avente il seguente codice IBAN: **IT02A0326812000052914015770** c/o Banca Sella (il bonifico -da effettuare in tempo utile per consentire la verifica sull'ammissibilità dell'offerta ed allegando relativa documentazione attestante il versamento e da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma- deve riportare esclusivamente -per ragioni di segretezza- come causale la dicitura "cauzione" senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura), 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 sopra, n) 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, o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

- allegare all'offerta -anche in copia per immagine- e qualora sia formulata da più persone, la procura 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 e siccome redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Le offerte di acquisto con modalità telematica -presentate dal singolo offerente, da uno degli offerenti nel caso di offerta formulata da più persone di cui al precedente punto, dal legale rappresentante della società offerente od anche dal procuratore legale per il caso di cui all'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c., utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse- devono essere compilate, scaricate e quindi trasmesse, unitamente ai documenti allegati nella forma e secondo le modalità di cui al comma 6 dell'art. 12 D.M. 32/2015, ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lettera n) e saranno considerate depositate nel momento in cui risulti generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (in ogni

caso, ciascun offerente potrà rivolgersi al delegato o al gestore della vendita ai rispettivi recapiti per ottenere maggiori informazioni od anche consultare il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica disponibile sul Portale dei Servizi Telematici).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia (comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica), 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. e in tal modo l'offerente potrà presentare l'offerta a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Viceversa, 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, con la conseguente ammissione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

E' possibile comunque, nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, far pervenire le offerte presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva, anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

#### **B) Modalità di presentazione dell'offerta analogica**

Diversamente, l'offerente che intende partecipare alla vendita in forma analogica ovvero presentare offerta di acquisto su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"), deve depositare **in busta chiusa**, presso lo studio del professionista delegato ed entro le ore 12:00 del giorno precedente la data

fissata per l'esame e la vendita, dichiarazione in regola con il bollo (attualmente pari ad € 16,00), allegando, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale (e visura CCIAA in caso di società), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura 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. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente 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 od altro.

#### **Ulteriori indicazioni operative per la presentazione delle offerte**

1. L'offerta dovrà contenere: a) il cognome, il nome, il luogo e 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 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); e)

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; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.
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 della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi importi (necessari per la cancellazione) 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 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 di aggiudicazione ovvero entro il minor 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 all'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 indicati nell'avviso di vendita: a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato - che ne controllerà la regolarità- e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate; b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore in modo da consentire la visione delle operazioni agli offerenti connessi alla piattaforma stessa e agli altri offerenti mediante schermo in dotazione alla sala aste. Pertanto, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica, dovrà recarsi presso la sala sopra indicata in tempo utile per partecipare alla gara, mentre, chi avrà optato per la presentazione telematica, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi e purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via mail dal gestore della vendita almeno trenta minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per

validare i rilanci e le offerte.

### **Deliberazioni sulle offerte**

#### In caso di offerta unica

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

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera 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 istanze 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 pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, 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 determinato nel presente avviso di vendita.

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 l'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).

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 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. .... 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.

#### **Condizioni della vendita e relative disposizioni**

- a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) 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;

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

d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

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 alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, con la relativa ordinanza ed il presente avviso, sarà disponibile per la consultazione sui siti internet espressamente indicati;

g) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse. Tutte le attività che, a norma degli articoli



571 e seguenti cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

### **Ulteriori disposizioni**

In base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il procedimento fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara.

### **Pubblicità della vendita**

Della vendita sarà 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 co. 1 e 631 bis c.p.c.
- 2) diffusione del presente avviso di vendita, unitamente a copia della relativa ordinanza 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, il network Aste.clik per la pubblicazione sui principali siti  
internet immobiliari privati, pubblicazione sul tabloid Free Press Aste  
Giudiziarie Ed. Calabria, oltre che sul sito Internet Ufficiale del  
Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it). E ciò  
secondo le modalità di cui all'ordinanza di vendita e sulla base di  
apposita convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di  
Cosenza.

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 quarantacinque giorni prima del  
termine per la presentazione delle offerte.

Quanto alla durata degli adempimenti pubblicitari, i beni in vendita dovranno  
andare in pubblicità: a) 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; b) in un termine non inferiore a 90 giorni prima della data fissata per  
la vendita senza incanto nel caso del terzo e del quarto esperimento di  
vendita. E 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 e 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 (4 + 3 + 3).

Maggiori informazioni potranno in ogni caso essere richieste, oltre che al sottoscritto custode e delegato, 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, Back Office c/o Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), Assistenza Vendite Telematiche tel. 041 8622235.

Gli eventuali acquirenti dovranno contattare il Custode per concordare la visita agli immobili e ricevere ogni utile informazione relativa alla vendita.

Le relative richieste -che non possono essere rese note a persona diversa dal custode- devono essere formulate e trasmesse, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., tramite il portale delle vendite pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Custode nominato in sostituzione del debitore: Avv. Stefano Gargano, con Studio in Cosenza Via Monte S. Michele n° 22, tel./fax 0984-29161 cell. 338-4153575, E-mail: [stefano.gargano@libero.it](mailto:stefano.gargano@libero.it) Pec: [stefano.gargano@pec.it](mailto:stefano.gargano@pec.it)  
Cosenza, 01.07.2025

Il professionista delegato

Avv. Stefano Gargano