

## **TRIBUNALE DI COSENZA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

#### **Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avvocato Cosimo Capparelli, CF CPPCSM74H03D086R, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Assunta Gioia ex art. 591 bis c.p.c. in data 29/05/2024 nel procedimento esecutivo **n. 101 R.E. 2020**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **21/04/2026 alle ore 10:45**, presso la sala aste n. 1 – piano VI – Uffici del Giudice di Pace di Cosenza (CS), Via Antonio Guarasci, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

#### **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.**

##### **LOTTO N° 1**

Diritti di proprietà su un'unità immobiliare ubicata nel Comune di Rende (CS) alla località Surdo, via Molinaro n. 32. Fa parte di un fabbricato che si sviluppa su 2 piani fuori terra, caratterizzato,

inoltre, da un sottotetto e da un seminterrato. La struttura originaria è in muratura a cui è stato giuntato un corpo con intelaiatura in c.a. L'unità immobiliare in esame occupa il piano seminterrato. Vi si accede sia da una scala interna che dalla corte esterna. I locali che la costituiscono sono una cantina/dispensa, un bagnetto privo di aperture, una tavernetta in cui è presente un caminetto, un ambiente adibito a deposito e sala hobby. Davanti alle portafinestre d'accesso al piano seminterrato è presente un porticato. Dall'esterno si accede all'intercapedine/ locale di sgombero non rifinita utilizzata come deposito. Le finiture sono rustiche con pavimento in granigliato. Il piano di calpestio è sopraelevato rispetto al piano esterno. Porte e finestre in ferro e parte vetrata sono protette da inferriate. Le utenze, elettrica, del gas e dell'acqua potabile, sono da separare. È da sottoporre a sanatoria urbanistico strutturale. La sanatoria strutturale va ad interessare l'intero fabbricato.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue al NCEU del Comune di Rende: foglio 46, particella 540, sub 9, piano seminterrato, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 155 mq – superficie catastale 177 mq, rendita catastale euro 296,19

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** nella disponibilità dell'esecutato e del proprio nucleo familiare  
**Oneri condominiali:**

**Prezzo base: € 25.219,62 (Euro venticinquemiladuecentodiciannove/62),**

**Offerta minima: € 18.914,72 (Euro diciottomilanovecentoquattordici/72),** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 505,00**

**Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

## **LOTTO N° 2**

Piena proprietà su un'unità immobiliare ubicata nel Comune di Rende (CS) alla località Surdo, via Molinaro n. 32. Fa parte di un fabbricato che si sviluppa su 2 piani fuori terra, caratterizzato, inoltre, da un sottotetto e da un seminterrato. La struttura originaria è in muratura a cui è stato giuntato un corpo con intelaiatura in c.a. L'unità immobiliare in esame è costituita dai locali a servizio di

un'autofficina, pertanto sono ambienti di grandi dimensioni a cui si accede sia dal lato nord che dal lato ovest, con un'altezza di quasi 4,00 metri ed estese finestre. Sono, inoltre, presenti i locali adibiti ad ufficio, di cui uno soppalcato, ed i locali igienici. Il piazzale dell'autofficina fa parte della corte comune. Le utenze, elettrica e dell'acqua potabile, sono da separare. È da sottoporre a sanatoria urbanistico- strutturale. La sanatoria strutturale va ad interessare l'intero fabbricato.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come al NCEU del Comune di Rende: foglio 46, particella 540, sub 6, piano terra, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 1, consistenza 258 mq – superficie catastale 292 mq, rendita catastale euro 413,06

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** nella disponibilità dell'esecutato e del proprio nucleo familiare

**Oneri condominiali:**

**Prezzo base: € 43.197,82 (Euro quarantatremilacentonovantasette/82),**

**Offerta minima: € 32.398,37 (Euro trentaduemilatrecentonovantotto/37),** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 864,00**

**Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

### **LOTTO N° 3**

Piena proprietà di un'unità immobiliare ubicata nel Comune di Rende (CS) alla località Surdo, via Molinaro n. 32. Fa parte di un fabbricato che si sviluppa su 2 piani fuori terra, caratterizzato, inoltre, da un sottotetto e da un seminterrato. La struttura originaria è in muratura a cui è stato giuntato un corpo con intelaiatura in c.a. Dalla scala bnc (sub 10), che mette in comunicazione il piano terra, il piano primo ed il piano sottotetto, si accede all'appartamento lato nord al piano primo dislocato nella porzione di fabbricato in muratura. Esso è costituito da un ingresso, la cucina, n. 3 stanze da letto, un bagno ed un soggiorno. La stanza da letto nord ed il soggiorno sono caratterizzate dalla presenza di un balcone il cui aggetto si sviluppa per tutto il lato del fabbricato. Le finiture, risalenti agli anni '70- '80, sono di qualità buona; i pavimenti sono tutti diversi. I serramenti sono con doppio vetro; le chiusure oscuranti sono tapparelle in pvc ed i cassonetti sono in legno. È presente l'impianto di

riscaldamento con terminali costituiti da termosifoni e n. 2 condizionatori. La corte risulta graffata all'intero fabbricato. Le utenze, elettrica, del gas e dell'acqua potabile, sono da separare. È da sottoporre a sanatoria urbanistico- strutturale. La sanatoria strutturale va ad interessare l'intero fabbricato.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come al NCEU del Comune di Rende: foglio 46, particella 540, sub 7, piano primo, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5 – superficie 125 mq, rendita catastale euro 312,46

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** nella disponibilità dell'esecutato e del proprio nucleo familiare

**Oneri condominiali:**

**Prezzo base: € 36.397,61 (Euro trentaseimilatrecentonovantasette/61),**

**Offerta minima: € 27.298,21 (Euro ventisettamiladuecentonovantotto/21),** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 728,00**

## **LOTTO N. 4**

Piena proprietà di un'unità immobiliare ubicata nel Comune di Rende (CS) alla località Surdo, via Molinaro n. 32. Fa parte di un fabbricato che si sviluppa su 2 piani fuori terra, caratterizzato, inoltre, da un sottotetto e da un seminterrato. La struttura originaria è in muratura a cui è stato giuntato un corpo con intelaiatura in c.a. Dalla scala bcnc (sub 11), che mette in comunicazione il piano seminterrato, il piano terra, il piano primo ed il piano sottotetto, si accede all'appartamento lato sud al piano primo dislocato nella porzione di fabbricato con struttura in cemento armato. Esso è costituito da un ingresso- soggiorno, un ripostiglio, la cucina e la zona notte composta da un bagno e n. 3 stanze da letto di cui una con bagno esclusivo. Il soggiorno è costituito da un balcone/terrazzino coperto sul lato est del fabbricato. Dalla cucina e dalle stanze da letto si accede ad un balcone coperto che si sviluppa, in maniera continua, sui lati sud ed ovest del fabbricato. La parte terminale di tale balcone, in corrispondenza del vano scala è chiusa ed adibita a ripostiglio. Le finiture, di recente realizzazione, sono di qualità buona; il pavimento è in parquet ad eccezione della cucina e dei bagni. I serramenti sono con doppio vetro; le chiusure oscuranti sono tapparelle in pvc ed i cassonetti sono in legno. È

presente l'impianto di riscaldamento con terminali costituiti da termosifoni; sono presenti inoltre n. 2 condizionatori. La corte risulta graffata all'intero fabbricato. Le utenze, elettrica, del gas e dell'acqua potabile, sono da separare. È da sottoporre a sanatoria urbanistico strutturale, nonché ad una demolizione a seguito della presenza di un'esigua (circa 40 metri cubi) porzione di volumetria non assentita e, allo stato delle cose, non sanabile. La sanatoria strutturale va ad interessare l'intero fabbricato.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come al NCEU del Comune di Rende: foglio 46, particella 540, sub 8, piano primo, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5 – superficie 160 mq, rendita catastale euro 426,08

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** nella disponibilità dell'esecutato e del proprio nucleo familiare

**Oneri condominiali:**

**Prezzo base: € 64.076,57 (Euro sessantaquattromilazerosettantasei/57),**

**Offerta minima: € 48.057,43 (Euro quarantottomilazerocinquantasette/43),** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.282,00**

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.** L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 20/04/2026 (antecedente a quello dell'udienza di vendita).

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario**,

**lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

**L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

**Il delegato avvisa gli offerenti che: a norma dell'art. 585, comma 4, c.p.c. "nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'Esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231" – c.d. dichiarazione antiriciclaggio. La mancata produzione di quanto indicato comporta la decadenza dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con perdita della cauzione, analogamente a quanto accade nel caso di omesso versamento del saldo prezzo.**

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in Cosenza (CS) Via Sabotino n. 54 c/o Studio Calabrò. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se

l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

- 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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Cosenza. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

**Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.**

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web “**Offerta Telematica**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta

telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

L’offerta d’acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) e si intenderà 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.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell’art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- 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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 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;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Gestore della Vendita Gruppo Edicom S.p.a. al seguente IBAN IT 02 A 03268 12000 052914015770 c/o Banca Sella, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 101/2020 R.G.E., lotto n. (inserire numero del/dei lotti), versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

## **ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto del Gestore della Vendita Gruppo Edicom S.p.a. dell'importo della cauzione per l'offerta telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- in caso di offerta cartacea se previsto, inserire un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Cosenza esecuzione 101/20 Del. Avv. Cosimo Capparelli “;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

## **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All’udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell’offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell’offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

**In caso di unica offerta**, se l’offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d’asta sopra indicato il delegato procederà all’aggiudicazione all’unico offerente; se l’offerta è per un importo pari o superiore all’offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d’asta, l’unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l’assenso dal Giudice dell’Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell’art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell’immobile ai sensi dell’art. 588 cpc.

Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall’ultima offerta, senza che ne segua un’altra maggiore, l’immobile sarà aggiudicato all’ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all’esito della stessa l’offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d’asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l’offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all’offerta minima ma inferiore al prezzo base d’asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l’assenso dal Giudice dell’Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell’art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell’immobile ai sensi dell’art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d’asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all’offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d’asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l’assenso dal Giudice

dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Gruppo Edicom Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne seguia un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della

cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)).

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. 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode/Professionista Delegato, Avv. Cosimo Capparelli, CF CPPCSM74H03D086R con studio in Cosenza, Via Sabotino n. 54 c/o Studio Calabro (Email [cosimocapparelli@libero.it](mailto:cosimocapparelli@libero.it) Tel.: 09841717217 – cell 3389875401)

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Gruppo Edicom S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 041.5369911
- fax: 041.5361923
- email: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)
- chat online disponibile su: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ; [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), e sul sito del

Tribunale di Cosenza

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Luogo, Cosenza, 22/12/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Cosimo Capparelli