

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Assunta Gioia
Delegato alla vendita Dott.ssa Annamaria Spadafora

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta professionista delegata dott.ssa Annamaria Spadafora, con studio in Cosenza, alla Piazza Fausto e Luigi Gullo n. 23;

VISTA l'ordinanza di delega emanata dal Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giusi Ianni in data 07/05/2019 con cui è stata disposta la vendita del bene pignorato nel procedimento esecutivo n. 75/2011 R.es. e con cui sono state delegate, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c. al sottoscritto professionista le relative operazioni da effettuarsi con le modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;

VISTO la nuova ordinanza di delega del Sig. G.D. Dott.ssa Assunta Gioia del 08/01/2026;

RENDE NOTO

che il giorno **26 GIUGNO 2026** alle ore 9:45, nella sala d'asta n. 1 presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza alla Via Antonio Guarasci piano VI, è fissata la vendita con convocazioni delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta ex art. 572 c.p.c. e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. del seguente bene immobile:

- UNICO LOTTO – prezzo base d'asta € 18.923,00

Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Rende (CS) alla loc. Pirelli di Saporito snc, si sviluppa tutta a piano terra con annessa area giardino di mq. 40. Attualmente libero si presenta in condizioni degradate e non idoneo a qualsivoglia uso senza strutturali interventi di manutenzione straordinaria. Risulta censito in catasto al Foglio 45, part. 857 sub 1, Zona Censuaria 1, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani. Il bene di cui trattasi è meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore in atti, che può essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Gruppo Edicom S.p.a. quale gestore della vendita telematica.

Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico

(cioè in “forma cartacea”); coloro che hanno formulato l’offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l’offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

L’udienza per l’apertura delle buste, l’esame delle offerte e per l’eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli “virtuali” collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, nella sala d’asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell’Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza alla Via Antonio Guarasci piano VI.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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 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, 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.

I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese della procedura. Sono a carico dell’aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell’immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

VENDITA SECONDO LA MODALITA’ CARTACEA

L’offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità “analogica”, dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato all’indirizzo sopra indicato, entro le ore 12:00 (dodici) del giorno non festivo che precede l’asta, una busta chiusa sulla quale sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l’offerta (che può essere persona diversa dall’offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l’offerta, né l’ora della vendita o altro.

All’offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell’offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato seguito dal numero della procedura 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.

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e corredata da marca da bollo da Euro 16,00, 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; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo della procedura;
 - d) il numero o altro 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) **il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, ovvero non inferiore ad € 14.192,00;**
 - i) 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);
 - l) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria.

VENDITA SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (PEC-ID), che può essere richiesta al gestore **Edicom Finance S.r.l.** direttamente tramite il sito www.garavirtuale.it, 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 comma 5 D.M. 132/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto 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; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di

posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta telematica deve necessariamente contenere:

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- 4) il numero o altro identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del professionista delegato;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) **il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto, ovvero non inferiore ad € 14.192,00;**
- 9) 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);
- 10) l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto 10;
- 12) 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;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 14) quando l'offerente risiede fuori dal territorio Stato e, non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà 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;
- 15) se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, 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;
- 16) 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;

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..

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore **Gruppo Edicom S.p.A.** www.garavirtuale.it, avente il seguente IBAN IT 02 A 03268 12000 052914015770 c/o Banca Sella; tale accredito deve aver luogo non

oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'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.

Il professionista delegato avvisa che, 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 o la partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza. Il professionista delegato avvisa, altresì, che 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.

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) accessibile direttamente al seguente link:

http://pst.giustizia.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 9:00 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;

e-mail: venditetelematiche@edicomspa.it;

chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it;

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche), prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà le offerte all'eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Si precisa che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

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 verrà dichiarata chiusa trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

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, sincronica 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 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 sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci 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 o per loro assenza oppure nel caso l'offerente sia "off-line" 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, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Naturalmente non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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, comunque non inferiore al termine minimo di 90 giorni, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

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 dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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.

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 gli saranno successivamente restituiti dalla procedura. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

- Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it interoperabile con il Portale delle Vendite pubbliche;
- Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza;
- Pubblicazione sui siti del network Edicom iscritti nell'elenco ministeriale: www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it interoperabili con il Portale delle vendite pubbliche;
- CANALE ASTE: Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale sulla web TV www.canaleaste.it iscritta nell'elenco ministeriale interoperabile con il Portale delle vendite pubbliche;

- Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE - applicazione Android e IOS (iphone - ipad - ipod touch) con sistema di geo localizzazione e punti di interesse;
- Sistema Aste.Click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti internet immobiliari privati (Es. casa.it-idealista.it-bakeca.it) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti;
- Pubblicazione sul Tabloid Free Press “Rivista Aste Giudiziarie” ad alta tiratura Edizione Calabria;
- Invio della missiva Postal Target - 300 contatti certificati nei pressi dell'immobile in vendita;
- Contact Center “Info Aste”.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Professionista delegato nonché Custode, Dott.ssa Annamaria Spadafora con studio in Cosenza alla Piazza Fausto e Luigi Gullo n. 23, ai seguenti recapiti:

tel. 0984/653734; cell. 3384219569

mail studiospadafora2025@virgilio.it,

pec annamariaspadafora@odcec.cs.legalmail.it.

Cosenza, 24/02/2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Annamaria Spadafora
Firmato digitalmente