TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Assunta Gioia

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 145/2022 R.G.E.I.
CUSTODE E PROFESSIONISTA DELEGATO
DR. FRANCESCO SPACCAROTELLA

Il professionista delegato, dott. Francesco Spaccarotella, con studio in Rende (CS) alla via Kennedy 114, delegato alla vendita con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dottoressa Mariarosaria Savaglio del 18/04/2023, autorizzato con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dottoressa Assunta Gioia del 10/02/2026 alle operazioni di cui al presente avviso di vendita,

AVVISA

della vendita, senza incanto, con modalità "*sincrona mista*", del seguente immobile:

Fabbricato sito in Lattarico (CS) – Via Bernardino Telesio n. 12 superficie 224,00 mq. escluse aree scoperte

descritto nella consulenza tecnica allegata, a firma del nominato CTU Geom. Giovanni Fabiano depositata in cancelleria delle esecuzioni e pubblicata sui siti e sui portali indicati nel presente avviso.

******

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

VISTO IL D.L. 83/2015 CONVERTITO IN L. 132/2015
LA VENDITA SENZA INCANTO AI SENSI DELL'ART. 570 C.P.C.

AVRA' LUOGO IL GIORNO 10 FEBBRAIO 2027
DALLE ORE 09:45 ALLE ORE 10:00

1) La vendita del compendio pignorato, innanzi al delegato, con modalità sincrona mista, avverrà presso la **Sala Aste Telematiche (S.A.T.) - Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via A. Guarasci, Stanza 1, piano VI**;
2) La vendita avverrà in un **unico lotto**. Il prezzo a base d'asta è stabilito in **euro 84.179,80** (con ribasso del 10% rispetto al precedente esperimento infruttuoso), in conformità a quanto disposto dal GE in ordinanza. Il prezzo offerto non potrà essere quindi inferiore ad **euro 63.134,85** (pari al 75% del prezzo a base d'asta).
3) Le offerte di acquisto, irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata, sottoscritte dall'offerente, redatte in bollo dell'importo vigente (attualmente pari ad euro 16,00), dovranno essere presentate (anche non personalmente) in busta chiusa (sulla quale verrà indicate data e orario di ricezione), presso lo studio del professionista delegato dr. Francesco Spaccarotella, in Rende (CS), Via Kennedy 114, previo appuntamento telefonico, **entro il giorno 09 febbraio 2027 alle ore 12:00**.

******

OGGETTO DELLA VENDITA

La vendita ha per oggetto la piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare n° 145/2022 R.G.E.I Tribunale di Cosenza, per come descritto nelle CTU in atti e in ordinanza, e precisamente:

LOTTO UNICO

Unità immobiliare: fabbricato in muratura, adibito a civile abitazione, costituito da un piano seminterrato, piano terra e primo piano, oltre a corte di pertinenza esclusiva. L'immobile è sito in Lattarico (CS) in Via Bernardino Telesio n. 12. L'ingresso principale del fabbricato è disposto sul fronte est a cui si accede dalla strada provinciale SS19 attraversando la corte di pertinenza che si sviluppa sui quattro lati del fabbricato. La corte intorno al fabbricato risulta in parte pavimentata con massetto in calcestruzzo cementizio e muretti in c.a. e in parte risulta adibita a orto e colture arboree. Il Piano Seminterrato: è composto da un magazzino, con altezza variabile da metri 2,25 a metri 1,80. Alcuni vani si presentano allo stato rustico. La superficie calpestabile risulta di mq. 135, mentre la superficie lorda risulta di mq. 171,00. Il Piano Terra: confina con strada provinciale ex ss 19, presenta due accessi, il primo confina con la suddetta Strada, il secondo è ubicato sul lato Sud del fabbricato. La distribuzione interna dei vani si sviluppa attraverso un piccolo ingresso che funge da disimpegno, da cui si accede ai vari ambienti, che risultano così suddivisi: Ingresso (superficie mq. 3,00) – Cucina (superficie mq. 27,00) – Soggiorno (superficie mq. 44,00) – Un bagno (superficie mq. 7,00) – Due camere da letto (l'una di mq. 17.00 e l'altra di mq. 16,00) – una terza camera da letto (superficie mq. 18,00) – un disimpegno collegato con il vano scala (superficie mq. 12,00) – una scala interna in c.a. rivestita in marmo che porta al primo piano – Due balconi, rispettivamente, di mq. 4,00 e mq. 11,00. L'altezza interna risulta di mt. 2,70 e la superficie calpestabile risulta di mq. 147,00 e la superficie lorda risulta di mq. 180,00. Il Primo Piano: è collegato con il piano terra mediante una scala interna, da cui si accede ai vari ambienti, così distribuiti: - Due soffitte, con superficie calpestabile rispettivamente di mq. 16,00 e mq. 17,00 – un locale stenditoio (superficie mq. 17,00) – un bagno con antibagno (superficie mq. 14,00) – una soffitta impraticabile altezza compresa tra mt. 1,60 e mt. 0,95 (superficie mq. 25,00) – un balcone (superficie mq. 6,00). L'altezza interna risulta variabile da metri 3,40 a metri 2,00 per i locali esposti ad Ovest e da metri 2,50 a metri 1,60 per i locali esposti ad Est. La superficie calpestabile risulta di mq. 83,00 esclusa la superficie interna della parte della soffitta impraticabile, mentre la superficie lorda risulta di mq. 131,00.

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Lattarico (CS): Foglio 37 particella 68 sub 10, piano T-1, categoria A/3, **consistenza vani 9,5 superficie 224,00 mq. escluse aree scoperte**, rendita €. 490,63; Foglio 37 particella 68 sub 9, piano S1, categoria C/2 consistenza 45,00 mq. rendita €. 116,20, superficie totale mq. 64,00; Foglio 37 particella 68 sub 5, categoria F4, Piano S1.

Confini:

L'immobile confina con Strada Provinciale ex SS19, con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] salvo altri.

Destinazione urbanistica:

L'immobile ricade, secondo il PRG vigente del Comune di Lattarico (CS), in zona agricola (Zona E). Non vi sono difformità edilizie in quanto gli abusi precedentemente commessi sono stati sanati, da come si evince dal progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 10/95 del 17/09/2003 e dal successivo permesso di costruire n. 41/2003 del 19/12/2003. Per l'immobile in oggetto non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Il CTU ha evidenziato due piccole difformità ai locali del primo piano (trasformazione del locale lavatoio in un bagno) e realizzazione di una piccola apertura comunicante con parte di soffitta impraticabile. Il CTU ha considerato i costi di aggiornamento delle planimetrie castali nella determinazione del valore del bene.

Allo stato attuale l'immobile è occupato *sine titulo* dall'esecutato, autorizzato dal Giudice delle Esecuzione. L'immobile risulta altresì gravato da vincoli di destinazione e formalità pregiudizievoli indicate nella CTU allegata.

Prezzo di stima: € 248.000,00
Prezzo base d'asta: € 84.179,80 *(con ribasso del 10% rispetto al precedente esperimento infruttuoso)*
Offerta minima: € 63.134,85 pari al 75% del prezzo base d'asta
Cauzione minima: 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo: € 1.690,00 pari al 2% del prezzo a base d'asta arrotondato.

****

Condizioni della vendita

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);
L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma del D.P.R. n° 380/2001e 40, sesto comma legge n° 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra determinate – ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, sono a carico dell'aggiudicatario le spese relative a:
   i. Spese e imposte di trasferimento della proprietà dell'immobile (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali);
   ii. metà del compenso del professionista delegato per la sola fase di trasferimento della proprietà, oltre al correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali.

   Tali spese dovranno essere versate dall'aggiudicatario, nella misura indicata dal professionista delegato, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione. Il professionista delegato precisa altresì che, ove le somme relative alle spese di trasferimento della proprietà, per come sopra indicate, dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle, entro il termine e nella misura che verrà stabilita dal professionista delegato, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.
D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura.
E) Il delegato comunicherà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o Posta Elettronica Certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte

conseguenti al trasferimento, nonché il termine finale di tale versamento sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva, fatto salvo quanto previsto nell'ordinanza di vendita nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato Istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB.

******

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il **termine ultimo** per la presentazione delle offerte di acquisto, irrevocabili fino alla data stabilita per la vendita è fissato entro e non oltre le **ore 12:00 del 09 FEBBRAIO 2027.**

La vendita avviene innanzi al delegato con **modalità telematica sincrona mista** (art.22 D.M. Giustizia 32/2015), ed è caratterizzata dalla possibilità di presentare *offerte irrevocabili di acquisto* in modalità telematica (vedi punto A); o in modalità cartacea/analogica (vedi punto B), come di seguito specificato.

Legittimato a proporre l'offerta è chiunque, ad esclusione dell'esecutato. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda in modalità cartacea/analogica partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo e nel giorno suindicato: presso la Sala Aste Telematiche (SAT) – **Stanza 1** - Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via A. Guarasci, **piano VI**.

A. OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA

Presentazione di offerta irrevocabile di acquisto in modalità telematica.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in forma telematica deve:

- i) ai sensi dell'art.12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co.5 D.M. 32/2015, a mezzo casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*";
- ii) ai sensi degli art. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, **entro le ore 12:00** del giorno feriale prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo di euro 16,00 contenente:
    a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione di codice fiscale o partita IVA;
    b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
    c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
    d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
    e) la descrizione del bene;
    f) l'indicazione del professionista delegato;
    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 (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del saldo-prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
    i) l'importo versato a titolo di cauzione (pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) a mezzo bonifico bancario come di seguito specificato;
    l) la data, l'ora 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 alla lettera l) ai fini della eventuale restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
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 telefono cellulare dove ricevere le comunicazioni.

Il versamento della **cauzione** deve essere esclusivamente effettuato, entro i termini indicati precedenti la data dell'asta, a mezzo bonifico bancario intestato alla **"*Procedura esecutiva 145/2022 – Tribunale di Cosenza*" con causale "*Cauzione offerta telematica di acquisto – Asta del 21 ottobre 2026 – Lotto Unico*"** al seguente IBAN

CONTO CORRENTE DEL GESTORE DELLA VENDITA
INTESTATO A: Edicom Finance srl
IBAN IT02A 03268 12000 05291 40157 70 c/o Banca Sella

Si precisa che il bonifico della cauzione dovrà risultare accreditato e disponibile sul conto del gestore della vendita entro il giorno precedente la gara;

- iii) allegare la procura, anche in copia, 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, nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone;
- iv) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. trattarsi esclusivamente di uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Inoltre il professionista delegato AVVISA gli offerenti con modalità telematica che:

- le offerte devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lettera n) del presente Avviso di vendita e che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Le offerte di acquisto presentate in modalità telematica potranno essere redatte mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite la funzione "Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica" presente all'interno del **Portale delle Vendite Pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Al seguente link è disponibile il file pdf del "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica:
http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

In ogni caso, l'offerente che intende partecipare alla vendita in modalità telematica potrà avvalersi dell'ausilio di un "**Presentatore**" dell'offerta che è la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di

persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Il professionista delegato AVVISA inoltre gli offerenti con modalità telematica che:

- 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 a mezzo telefax al recapito del Tribunale 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.

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Gestore della vendita telematica: **Società Ediservice S.r.l.**

contact center dedicato attivo dal lun al ven dalle ore 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

Sede di Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923

Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372

Indirizzo mail: venditetelematiche@edicomsrl.it

Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato

Chat *online* disponibile sul portale www.garavirtuale.it www.astemobili.it www.doauction.com

B. OFFERTE IN MODALITA' ANALOGICA/CARTACEA

Presentazione di offerta irrevocabile di acquisto in modalità cartacea/analogica:

Le offerte di acquisto in modalità cartacea/analogica devono essere presentate in busta chiusa da consegnare o far pervenire entro e non oltre il **termine ultimo** di presentazione delle offerte fissato per il **giorno 09 FEBBRAIO 2027 alle ore 12:00** presso lo Studio Commerciale Spaccarotella sito in via Kennedy 114 a Rende (CS), previo appuntamento telefonico. Il professionista, o in alternativa un suo incaricato, all'atto della ricezione segnerà su ciascuna busta data e ora di ricezione, e provvederà a custodirla fino alla data di apertura.

Il professionista delegato AVVISA gli offerenti con modalità cartacea/analogica che:

La busta dovrà contenere:

I) la dichiarazione di offerta irrevocabile sottoscritta dall'offerente con firma leggibile e per esteso, in regola con il bollo di euro 16,00 e la cauzione.

II) La dichiarazione espressa, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni, citando eventualmente anche il sopralluogo effettuato, e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto.

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà inoltre contenere obbligatoriamente:

a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione di codice fiscale o partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto, così come indicati nell'Avviso di vendita;
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 e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute valide le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni e un prezzo inferiore al prezzo minimo indicato nel presente Avviso di vendita);
i) l'importo versato a titolo di cauzione (pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) a mezzo assegno circolare NT intestato alla procedura;
j) il termine e le modalità di pagamento del c.d. saldo prezzo, in considerazione del fatto che l'indicazione di termini di pagamento ravvicinati rispetto al termine di 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile fissato nell'Avviso di vendita, può costituire elemento favorevole in caso di più offerte a pari prezzo;

I dati identificativi dell'offerente potranno variare a seconda che si tratti di persona fisica o di persona giuridica, come di seguito precisato:

Offerente persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo mail o di posta elettronica certificata (PEC) della persona fisica che presenta l'offerta e a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto deve indicare anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori e/o tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.

Offerente persona giuridica : la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, Registro delle Imprese, della persona giuridica che presenta l'offerta e a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza del legale rappresentante, che sottoscrive l'offerta, recapito telefonico, indirizzo mail o di posta elettronica certificata (PEC) cui ricevere le comunicazioni relative alla procedura.

All'offerta di acquisto dovranno essere **allegati**, pena inammissibilità della stessa:

1. Cauzione (per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) versata mediante assegno circolare NT, intestato a **"procedura esecutiva n° 145/2022 Tribunale di Cosenza".**

   Se l'offerente è persona fisica:

   - **Documento di identità** dell'offerente in corso di validità (in fotocopia fronte retro); in caso di comunione legale dei beni, fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Se la cittadinanza è diversa da quella italiana o di un Paese UE, fotocopia del permesso di soggiorno o del passaporto; in caso di offerte presentate per nome e per conto di minori, fotocopia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

   Se l'offerente è persona giuridica:

   - **Visura camerale** - aggiornata a non più di 10 giorni - dalla quale si evincano i poteri del legale rappresentante sottoscrivente l'offerta ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;
   - **Documento di identità del legale rappresentante** (in fotocopia fronte retro).

****

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 10 FEBBRAIO 2027 alle ore 09:45 inizieranno le operazioni di vendita competitiva con modalità sincrona mista. Si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto presentate in via telematica o analogica e al successivo esame delle stesse al fine di verificarne l'efficacia, alla presenza degli offerenti comparsi personalmente o per delega nella Sala Aste Telematiche (SAT) Stanza 1 - Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via A. Guarasci, sesto piano e di quelli presenti *on line*, all'interno del portale http://www.garavirtuale.it.
Saranno dichiarate **inammissibili**:

- le offerte presentate in via telematica e/o analogiche depositate oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite nel presente avviso;
- le offerte inferiori al prezzo a base d'asta del Lotto, come sopra indicato nel presente Avviso;
- le offerte non conformi alle indicazioni contenute nel presente avviso e/o carenti della documentazione richiesta.

Criteri di aggiudicazione

In caso di **UNICA OFFERTA** criptata e/o analogica, pari o superiore al prezzo a base d'asta come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente Avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito.
In caso di **OFFERTE PLURIME**, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta.**
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri:

I. dell'entità del prezzo;
II. dell'ammontare delle cauzioni prestate;
III. delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, con l'avvertenza che, nel caso in cui il minor termine indicato dall'offerente per il pagamento sia stato determinante per l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettarlo a pena di decadenza.

In caso di **offerte plurime** il Delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.
Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.
La gara sarà dichiarata chiusa quando saranno trascorsi **120 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci (durata della candela telematica).
Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente.
Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo

base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, II co., c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.
Dopo la vendita sincrona mista agli offerenti non aggiudicatari saranno restituiti gli importi depositati a titolo di cauzione. Gli importi versati mediante bonifico saranno riaccreditati sull'IBAN comunicato con le modalità di cui al punto m di pagina 5 del presente avviso, detratte solo le spese di bonifico. Gli importi depositati mediante assegni circolari saranno restituiti.
Qualora sia stato richiesto il **rinvio** della vendita, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., esso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti, nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.
Il Delegato è altresì autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento emesso dal G.E:, non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

*****

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:
a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sui siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it. 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 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
Il professionista Delegato provvede alla pubblicazione del seguente Avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche: *https://portelevenditepubbliche.giustizia.it*

*****

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si precisa che il professionista delegato alla vendita dr. Francesco Spaccarotella è stato nominato con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni del 05/01/2023. Il custode giudiziario provvederà personalmente, o con proprio incaricato, previo accordo con gli occupanti, ad accompagnare gli interessati all'acquisto a visitare l'immobile. Le prenotazioni delle visite potranno essere richieste tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o via mail: segreteria@studiospaccarotella.it, con congruo anticipo, fornendo almeno due date indicative per effettuare il sopralluogo e un recapito telefonico cellulare.
Per richieste di informazioni e documentazione, oltre a quelle disponibili sui siti sopra indicati, contattare il custode e delegato dott. Francesco Spaccarotella con studio in Rende (CS) alla via Kennedy n° 114, citando il numero della Procedura Esecutiva tramite mail: studiospaccarotella@hotmail.com, o telefonando al numero: 340 83 56 749.
Cosenza, 30 ottobre 2026

RPCPNC43L25D969I-7000000007217768
TY+RRHGADIAUW4Bk6TPC+QUVVCfA0=
ID. 6. PAdQPkB:5000810427
30.10.2026 18:55:56 GMT+01:00

Il Custode e Delegato
Dr. Francesco Spaccarotella