

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc. Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel.e fax 0984 935472 Cell. 333 5770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE PRIMA CIVILE -UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI CON MODALITÀ
SINCRONA A PARTECIPAZIONE TELEMATICA**

Procedura esecutiva n. 150/2024 R.G.E.
Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Sicilia
Professionista delegato e custode giudiziario Avv. Rosaria Amalia Capparelli

Il sottoscritto Avv. Rosaria Amalia Capparelli, con studio in San Benedetto Ullano (Cs), nella qualità di delegato alla vendita per la procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe disposta dal G.E., Dott. Giuseppe Sicilia, con ordinanza del 14.10.2025, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 490, 569 e segg. e 591 bis c.p.c. e 12 e segg. D.M. Giustizia n. 32 del 26/2/2015,

RENDE NOTO

Che il giorno **2 aprile 2026, ore 16:00**, dinanzi a sé, nel proprio studio , sito in San Benedetto Ullano (Cs), Loc. Frascineto, nr.10, si svolgeranno le operazioni relative alla **vendita senza incanto con modalità telematica**, secondo il modello della c.d. vendita sincrona a partecipazione telematica, del bene immobile di seguito descritto, con contestuale deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi degli artt. 573 c.p.c. e 21 D.M. Giustizia n. 32 del 26/2/2015.

CONCEDE

termine sino alle ore 12.00 del giorno non festivo che precede quello fissato per la vendita per la presentazione delle eventuali offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., secondo le modalità che saranno di seguito indicate.

Immobile oggetto di vendita – unico lotto

Piena proprietà

Prezzo base (indicato dall'esperto stimatore nella relazione di stima): € **125.772,00** (euro centoventicinquemilasettecentosettantadue e no cent)

Limite dell'offerta al massimo ribasso (c.d. prezzo minimo: ribasso pari ad ¼ del prezzo base): € **94. 329** (euro novantaquattromilatrecentoventinove e no cent)

Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00 (euro duemila e no cent)

Descrizione dell'immobile

1/1 della piena proprietà di un fabbricato residenziale disposto su due livelli (piano terra e piano primo), oltre porticato e circostante corte esclusiva sito a Montalto Uffugo (CS) alla Via Lagonegro n. 21.

Per come emerge dalla relazione di stima, l'immobile è composto da un ingresso con vano scala, da un soggiorno, da una cucina-sala da pranzo, da un angolo cottura, da un vano attualmente utilizzato come studio e da un bagno al piano terra; da tre camere da letto, da un bagno e da un disimpegno al piano primo; i due piani sono collegati da una scala interna in muratura rivestita in legno con ringhiera in ferro; sono presenti un portico al piano terra con superficie calpestabile pari a circa

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc. Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel.e fax 0984 935472 Cell. 333 5770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

31,50 mq, un ampio terrazzo con superficie calpestabile pari a circa 32,00 mq ed un balcone di circa 5,50 mq al piano primo. L'appartamento, con altezza pari a 2,80 m al piano terra e 2,75 m al piano primo, presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 182,00 mq. L'esperto stimatore precisa che per 36,00 mq della suddetta superficie (angolo cottura, vano adibito a studio e bagno al piano terra), attualmente utilizzati in modo abusivo come abitazione, si prevede la messa in pristino della destinazione non residenziale.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti e consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it , www.astegiudiziarie.it , www.astalegale.net , www.fallcoaste.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza, alla quale espressamente si rinvia e si dà per conosciuta al momento della presentazione delle offerte.

Dati catastali

Riportato in catasto fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) al foglio n. 62, particella 528 sub 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq.199, totale escluse aree scoperte mq. 188, rendita € 640,41, Via Lagonegro n. 9, piano T-1

Occupato.

Precisazioni in merito alla 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 (articolo 576 c.p.c.);
- il prezzo dovrà essere depositato, con le modalità più oltre descritte, nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dell'immobile ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta;
- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio, sito in San Benedetto Ullano (Cs), Loc. Frascineto, nr.10;
- la vendita avviene nello studio 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 (si rimanda in ogni caso agli elementi di fatto e di diritto evidenziati nella perizia redatta dall'esperto stimatore nominato dal Giudice);
- 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;

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc. Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel.e fax 0984 935472 Cell. 333 5770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare un'offerta telematica per l'acquisto dell'immobile pignorato, ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c., nel termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni .

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente secondo la modalità senza incanto, nelle forme della vendita sincrona a partecipazione telematica di cui all'art. 21 D.M. Giustizia n. 32/2015, per il tramite della società Astalegal net s.p.a., quale Gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 e segg. del predetto D.M.

L'udienza per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al sottoscritto Professionista Delegato, presso il proprio studio, sito in San Benedetto Ullano (Cs), Loc. Frascineto, nr.10.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e segg. del D.M. Giustizia n. 32/2015 (che di seguito si riportano) e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, a quanto stabilito nel presente avviso di vendita ed a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. *L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

- a) *i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della 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;*

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc. Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel.e fax 0984 935472 Cell. 333 5770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

- 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) *l'importo versato a titolo di cauzione;*
- 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 alla lettera l);*
- n) *l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) *l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. *Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

3. *L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*

4. *L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc. Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel.e fax 0984 935472 Cell. 333 5770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

5. *L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.*

6. *I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.*

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. *L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*

2. *Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*

3. *Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*

4. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. *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.*

2. *L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.*

3. *Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).*

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc. Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel.e fax 0984 935472 Cell. 333 5770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

4. *L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.*

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.*

2. *Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.*

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.

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 Dm 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" (come identificati dalla menzionata norma) le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali

L'offerta dovrà pervenire entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente la data fissata per l'esame delle offerte.

REQUISITI DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, 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;

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc. Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel.e fax 0984 935472 Cell. 333 5770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

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

Quando 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. Giustizia n. 32/2015.

Salvo quanto previsto dall'articolo 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.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali

Versamento della cauzione

La cauzione –di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto– deve essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Astalegale.net alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT75A0326822300052136399670 (Banca Sella).

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.

Inoltre, tale bonifico –del quale dovrà essere data prova al Professionista Delegato, allegando alla dichiarazione copia della contabile di versamento– deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito della somma versata in tempo utile ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta, con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulla stessa il Professionista Delegato non riscontri l'accredito, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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), attraverso il seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc. Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel.e fax 0984 935472 Cell. 333 5770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

- Il video-tutorial per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica è consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> effettuando il seguente percorso: Homepage > Tutorial > Compilazione offerta telematica.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nel luogo e nel giorno fissati per la vendita, in precedenza specificati, il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte.

Le buste saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore, che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa, nello studio del professionista delegato, sito in San Benedetto Ullano (Cs), Loc. Frascineto, nr.10. Pertanto gli offerenti potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino, purché muniti di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal Gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e di connessione internet per validare i rilanci e le offerte.

Saranno dichiarate inammissibili:

- a) le offerte criptate depositate oltre il termine delle ore 12.00 (dodici) del giorno non festivo precedente quello fissato per la vendita;
- b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato;
- c) le offerte criptate non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove previsto dal mancato deposito della fideiussione, ai sensi dell'art. 173-quiennes disp. att. c.p.c ;
- d) le offerte pervenute dopo la conclusione della eventuale gara.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore ad € 2000,00 (euro duemila e no cent), la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi tre minuti dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

In caso di unica offerta.

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 ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un 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);

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc. Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel.e fax 0984 935472 Cell. 333 5770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

– 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 sulla base della offerta più alta, con partecipazione degli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica; 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, siccome sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del Gestore della vendita telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al Professionista Delegato 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 la 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 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).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'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;

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc. Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel.e fax 0984 935472 Cell. 333 5770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

– qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE

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. 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.

Salvo quanto disposto nel punto successivo, 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 a 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 aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex articolo 573 c.p.c, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato o quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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, il Professionista Delegato provvederà 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.

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.

In caso di avvocato che abbia presentato offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, lo stesso dovrà dichiarare al professionista delegato 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.

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

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc. Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel.e fax 0984 935472 Cell. 333 5770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

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.

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. 588 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 dia fronte del contratto di mutuo a rogito didel 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 Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui all'allegata nota.;* In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si avvisano, altresì, gli offerenti che, con il D.Lgs. 164/2024 (Correttivo Riforma Cartabia), il legislatore ha introdotto una disciplina espressa in merito alla mancata produzione della dichiarazione antiriciclaggio. Il nuovo assetto normativo, modificando l'art. 587 c.p.c., ha stabilito che l'aggiudicatario che non presenti, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., subisce la decadenza con perdita della cauzione, analogamente a quanto accade nel caso di omesso versamento del saldo prezzo, pertanto la predetta certificazione dovrà essere inoltrata al professionista delegato.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE

– ai sensi dell'art. 560 c.p.c., le richieste di visita agli immobili dovranno essere obbligatoriamente trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it), accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

– ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.M. Giustizia n. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal professionista delegato, referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite la apposita funzione presente sul sito del Gestore www.garavirtuale.it, all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo e-mail e potrà quindi effettuare l'accesso al portale con le

Avv. Rosaria Amalia Capparelli

Loc. Frascineto, 10

87040 San Benedetto Ullano (Cs)

Tel. e fax 0984 935472 Cell. 333 5770389

Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it

Pec: avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

– la perizia di stima, richiamata nel presente avviso, le foto e le planimetrie, l'ordinanza e l'avviso saranno pubblicati e visionabili sui siti specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: www.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 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. Cpc, sui siti internet www.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.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.

- Per ulteriori informazioni rivolgersi al professionista delegato alla vendita e custode Avv. Rosaria Amalia Capparelli al seguente numero di telefono/fax 0984 935472, 333 5770389, e mail: studiolegalecapparelli@virgilio.it.
- Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal gestore della vendita telematica Astalegale.net, sito internet: www.spazioaste.it, www.astalegale.net, email: supportoaste.cosenza@astalegale.net, garaimmobiliare@astalegale.net; tel.: 02 800 300 21

San Benedetto Ullano, li 09.12.2025

Il delegato alla vendita e custode

Avv. Rosaria Amalia Capparelli

R. Capparelli