

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
MODALITA' SINCRONA A PARTECIPAZIONE TELEMATICA**

TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Gioia Assunta

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 185/2024 R.G.E.I.

Il sottoscritto Avv. Leopoldo Biondo, professionista delegato in data 06/05/2026 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, Dott.ssa Gioia Assunta, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

il giorno **10 settembre 2026, ore 15:30** mediante la piattaforma www.fallcoaste.it per deliberazione sulle offerte e sull'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **di numero 1 lotto** di unità immobiliari;

FISSA

le ore 12:00 del giorno non festivo che precede l'udienza di deliberazione sulle offerte per la presentazione delle offerte;

PRECISA

che la vendita avverrà con il modello della vendita sincrona a partecipazione telematica regolato dall'art. 21 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 che prevede la presentazione delle offerte d'acquisto e delle domande di partecipazione all'incanto esclusivamente con modalità telematica, così come la partecipazione alle operazioni di vendita avviene esclusivamente da remoto e, in caso di gara, i rilanci vengono effettuati nella medesima unità di tempo (120 secondi) con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

STABILISCE

Per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a Euro **2.000,00 (duemila//00)**.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Indirizzo

Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n. 108 – Piano T-1-2, con accesso anche da Via Cannello Magdalone n. 1.

Diritto reale pignorato e immobile

Piena proprietà di immobile ad uso residenziale sviluppato su due livelli fuori terra oltre sottotetto, con pertinenze e corte esclusiva, sito nel Comune di Rende (CS), Via Cristoforo Colombo n. 108.

Il fabbricato, originariamente destinato a casa cantoniera, è composto da:

- Piano Terra: ingresso, studio, soggiorno, camera da letto 1, bagno 1, camera da letto 2, bagno 2, portico, scala esterna e corte esclusiva;
- Piano Primo: ballatoio d'ingresso, ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto 3, bagno 3, terrazzo coperto e scala interna per il sottotetto;
- Piano Secondo/Sottotetto: disimpegno, ripostiglio, camera da letto 4, cabina armadio, camera da letto 5, bagno 4, oltre locali sottotetto non praticabili.

N.B.

Il CTU ha rilevato che una porzione dell'area di corte attualmente recintata e utilizzata unitamente all'immobile coincide con la particella 950, estranea alla procedura esecutiva, come meglio precisato nella relazione di stima a cui si rimanda per la consultazione.

Estremi catastali

L'unità immobiliare è individuata in catasto fabbricati del comune censuario di Rende (CS):

- Foglio 5, particella 36, sub 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 190 mq, rendita catastale € 812,13;
- Foglio 5, particella 36, sub 4, piano terra, area di corte (bene comune non censibile).

Notizie ai sensi dalla Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie

Da ricerche effettuate dal nominato CTU si è potuto accertare che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 109/2007;
- Dichiarazione di Agibilità prot. n. 499 del 17/07/2009;
- Permesso di Costruire n. 5/2020;
- SCIA edilizia di fusione U.I. prot. 143532/2023 del 27/03/2023.

Il CTU ha rilevato difformità catastali ed edilizie (puntualmente indicate in perizia e che dovrà essere obbligatoriamente consultata dall'interessato all'acquisto prima della proposizione dell'offerta), precisando che i costi di regolarizzazione catastale ed edilizia sono stati già detratti dal valore di stima del bene.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato. In caso di aggiudicazione il Giudice emetterà provvedimento di liberazione che sarà posto in esecuzione dagli ausiliari dello stesso Magistrato.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo mediante la piattaforma www.fallcoaste.it il giorno 10 settembre 2026, ore 15:30, alla presenza telematica del professionista delegato alla vendita Avv. Leopoldo Biondo.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A) **Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal nominato CTU (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e che dall'acquirente dovrà essere necessariamente consultata);** quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 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 del prezzo finale di vendita.
- B) **Per l'immobile sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 195.600,00 (centonovantacinquemilaseicento/00).**
- C) **Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori al 75% del prezzo base sopra indicato per un importo di Euro 146.700,00 (centoquarantaseimilasettecento/00).**
- D) Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato nelle ore 12:00 del giorno non festivo che precede l'udienza di deliberazione sulle offerte.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerente che intende presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, 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" ("PEC-ID"), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico Srl direttamente tramite il sito www.fallcoaste.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 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di 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 le date delle offerte. L'offerente, per l'invio dell'offerta telematica, potrà avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

L'offerta telematica deve necessariamente contenere:

- 1) I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (con relativa allegazione);
- 2) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) La descrizione del bene;
- 6) L'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) Il prezzo offerto e 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;
- 8) 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;
- 9) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto 8;
- 10) 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;
- 11) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 12) l'espressa dichiarazione di aver visionato la relazione di stima;**
- 13) Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello 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. 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;
- 14) 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; 15) 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 minorenni, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

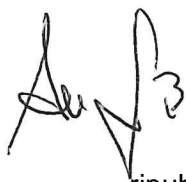
Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

La cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo del bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Zucchetti Software Giuridico Srl, alle seguenti coordinate bancarie: Banca Sella SpA IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203; **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 ragione 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 domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza o a mezzo telefax al recapito del predetto Tribunale.

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_telematicamente_PVP.pdf .



ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Zucchetti Software Giuridico Srl ai seguenti recapiti:

- Telefono: 0444346211;
- mail: aste@fallco.it
- sito: www.fallcoaste.it.

DISPOSIZIONI GENERALI

- 1) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate alla presenza del professionista delegato Avv. Leopoldo Biondo, compresa l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di norma ex art. 583 c.p.c.
- 2) Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese della procedura;
- 3) Che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il Giudice dell'esecuzione procederà con provvedimento separato a disporre la liberazione.
- 4) Sono a carico dell'aggiudicatario, inoltre, gli oneri fiscali del trasferimento e i compensi di cui all'art. 7 comma 1 del DM 25 maggio 1999, n. 313;
- 5) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 6) Nelle vendite senza incanto le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di avvocato e in questa ultima ipotesi deve essere allegata la procura;
- 7) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento di indennità o riduzione del prezzo.
- 8) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e 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 motivi 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;

- 9) Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda far 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 con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di _____ da parte di _____ a fronte del contratto di mutuo a rogito _____ del _____ rep _____ e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto all'art. 585 c.p.c.; è fatto divieto al direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui allegata nota"*; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si rende necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

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

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico in particolare 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 presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., sui siti internet www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it,



www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la pubblicazione su www.immobiliare.it e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it. Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato Avv. Leopoldo Biondo tra le ore 16:00 e le ore 20:00 (Tel 0984-846009 cell. 3407691020), oltre ad essere direttamente acquisibili sui siti internet <http://www.asteavvisi.it>, <http://www.asteannunci.it>

oppure contattando il numero verde 800.630.663.

Rende (CS), lì 08/06/2026

Il professionista delegato

Avv. Leopoldo Biondo

