Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
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. 102/2024 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 18.03.2025, prorogata con provvedimento del 21.09.2026, 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 **21 gennaio 2027, 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 (ribassato del 20% rispetto al tentativo di vendita precedente): **€ 194.304,00** (euro centonovantaquattromilatrecentoquattro no cent)
Limite dell'offerta al massimo ribasso (c.d. prezzo minimo: ribasso pari ad ¼ del prezzo base)**: € 145.728,00** (euro centoquarantacinquemilasettecentoventotto e no cent)
Aumento minimo in caso di gara: € 2.000,00 (euro duemila e no cent)

Descrizione dell'immobile
Piena proprietà di abitazione facente parte di fabbricato ubicato in Contrada Feudo in Castrolibero (CS).

Per come emerge dalla relazione di stima, l'unità immobiliare è composta da un corpo di fabbrica con tipologia a schiera e più specificatamente villetta centrale composta da un piano oltre il seminterrato e il sottotetto. Dal rilievo effettuato dall'esperto stimatore, così per come risulta in catasto, lo spazio interno del piano seminterrato, consta di un ambiente ingresso separato che apre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it
verso una zona tavernetta/soggiorno, cucina rustica, caminetto e servizi. Sullo stesso piano insiste uno spazio garage auto comunicante con l'ambiente tavernetta dal quale attraverso il corpo scala di servizio si arriva al piano superiore. Il suddetto Piano Terra risulta distribuito con un ampio soggiorno con annessa zona studio, due bagni ed una stanza da letto. E' presente un ampio terrazzo coperto lato Sud adibito a giardino d'inverno, chiuso con delle vetrate e da un giardino accessibile verso l'esterno attraverso dei gradini. Dalla stessa scala si arriva al piano sottotetto, dove dal rilievo effettuato, si individuano tre stanze da letto e due bagni con annessa divisione sul lato sinistro all'arrivo dal corpo scala al piano, di una sistemazione a cabina armadio per tutta lunghezza del corridoio.
La struttura portante è composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, chiusa da tamponatura a cassa vuota in laterizio intonacata. I solai sono in laterocemento gettati in opera. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro. Gli infissi interni del giardino d'inverno sono in alluminio. La pavimentazione interna al piano Seminterrato è stata realizzata in piastrelle di gres porcellanato di media misura con fughe, mentre ai due piani superiori, la pavimentazione è in parquet del tipo listellare. La tramezzatura interna è in laterizio intonacato. L'impianto di riscaldamento è autonomo costituito da caldaia murale con sistema di distribuzione idronica e caloriferi ubicati all'interno degli ambienti e da un camino posto al piano seminterrato.
L'impianto elettrico, della quale è presente la dichiarazione di conformità in base alla legge 46/90, è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, unitamente a scatole in PVC del tipo incassato che ospitano interruttori e prese.
La superficie Calpestabile Interna complessiva è 364,77 mq, suddivisa in 165,00 mq per il Piano seminterrato, 96,45 mq per il Piano Terra e 103,32 mq per il Primo Piano (sottotetto); la superficie balconi del Piano Terra è pari a 72,82 mq, mentre la superficie del giardino/corte è pari a 148,00 mq per il Piano seminterrato e 145,00 mq per il Piano Terra.
Dall'analisi della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castrolibero, è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato realizzato inizialmente in base a Concessione a Edificare n. 129 del 28.03.1980, con Nulla Osta del Genio Civile n. 10812 del 24.11.1980, e successiva Concessione a Edificare n. 243 del 18.07.1984 con Nulla Osta del genio Civile n. 19265 del 19.09.1984. Autorizzazione di abitabilità/agibilità pratica rilasciata con determina in data 27.12.1995 dal Comune.
Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto e degli elaborati facenti parte del progetto autorizzato sono emerse difformità, relativamente alla distribuzione interna, limitatamente al Piano Primo (sottotetto).
Sulla base delle informazioni apprese dall'esperto stimatore presso l'Ufficio Tecnico Comunale relativamente alle modalità operative e le azioni da intraprendere nella sanatoria di casi simili, è possibile presentare istanza di Scia in sanatoria per la variazione distributiva interna. Dall'esame dell'Ambito città residenziale Urbanizzata vigente nel Comune di Castrolibero (Allegati 7), è emerso che il fabbricato ricade in Zona Urbanistica Z5
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 Castrolibero, al foglio di mappa 7, particella 9 sub. 6, Cat. A/7 Classe 2, abitazione in villini, Consistenza 13,5 Vani;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

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 stato 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;
- 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 .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

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 Edicom Finance S.r.l., quale Gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 e segg. del predetto D.M., con il sito internet www.garavirtuale.it – PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017.

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 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;

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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

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).

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.L'offerente che intenda presentare offerta d'acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve trasmettere l'offerta, ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.M. Giustizia n. 32/2015, mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ("PEC–ID"), che può essere richiesta al Gestore della vendita telematica, 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. Giustizia n. 32/2015 a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

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 e' 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;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

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 sul conto corrente del gestore Edicom Finance s.r.l. (c/o Banca Sella) alle seguenti coordinate bancarie: IBAN: IT02A0326812000052914015770

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 delibazione 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

- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Sono altresì disponibili i seguenti servizi di assistenza approntati dal Gestore della vendita telematica:

CONTACT CENTER dedicato, attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle 17.00, ai seguenti recapiti:

sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 − fax 041.5361923; sede di Palermo: tel. 091.7308290 − fax 091.6261372.

E-MAIL: venditetelematiche@edicomsrl.it;

CHAT ONLINE disponibile sui portali: www.garavirtuale.it; www.astemobili.it; www.doauction.com

BACK OFFICE presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza tramite personale incaricato.

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 vendita 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-quienquies 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

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);

− 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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

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;

− qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.In caso di pluralità di offerte.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it
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 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 di ……a fronte del contratto di muto a rogito di ……..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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it
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 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.asteannunci.it , www.astegiudiziarie.it , www.astalegale.net , www.fallcoaste.it

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore www.garavirtuale.it nonché alle norme di legge.

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.asteannunci.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 3335770389, e mail:studiolegalecapparelli@virgilio.it.
- Ulteriori informazioni : Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o la Cancelleria del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.";

San Benedetto Ullano, lì 29.10.2026
Il delegato alla vendita e custode
Avv. Rosaria Amalia Capparelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Rosaria Amalia Capparelli
Loc.Frascineto, 10
87040 San Benedetto Ullano (Cs)
Tel e fax 0984 935472 3335770389
Email: studiolegalecapparelli@virgilio.it
Pec:avvrosariaamaliacapparelli@cnfpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009