

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva n. 144/2004 RGEI**  
Giudice dell'esecuzione: dott. Sicilia Giuseppe  
Delegato alla vendita e custode: dott. Umberto Caputo

**AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI**  
**TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

Il sottoscritto, dott. Umberto Caputo, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nella procedura in epigrafe, giusta ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione, visti gli art. 569 e segg. c.p.c.

**FISSA**

**Giorno 23 GIUGNO 2025, ore 09.15**, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza via Antonio Guarasci, piano VI, **stanza N. 1**, la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c e dell'art. 22 DM 32/2015, della proprietà dei beni assoggettati ad espropriazione così individuati:

**LOTTO 3:**

Terreno sito in San Pietro in Guarano (CS) della superficie lorda complessiva di circa 3.350 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà, ricade in parte in zona di espansione periferica (C2), in parte in zona a viabilità esistente e in parte in zona destinata a verde pubblico con in edificabilità assoluta, identificato catastalmente al foglio n. 23, particella n. 181 qualità Seminativo Arbor., classe 3, di mq 3.350. Il terreno è incolto, ma sono presenti alberi di ulivo e querce.

**PREZZO BASE d'asta: euro 20.594,25**

**Prezzo minimo offribile (prezzo base d'asta con massimo ribasso di 1/4): euro 15.445,68**

**Rilancio minimo: euro 411,88**

**LOTTO 4:**

Terreno sito in San Pietro in Guarano (CS), della superficie lorda complessiva di circa 1.600 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà, ricade interamente in zona di espansione periferica C2, identificato catastalmente al foglio n. 23, particella n. 1222, qualità semin. Arbor., classe 3, di mq 1.600.

**PREZZO BASE d'asta: euro 10.643,40**

**Prezzo minimo offribile (prezzo base d'asta con massimo ribasso di 1/4): euro 7.982,55**

**Rilancio minimo: euro 212,86**

**LOTTO 8A:**

Terreno sito in Aprigliano (CS), alla Contrada Quaresima, della superficie lorda complessiva di circa 11.452 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà, ricade in zona B3 zona residenziale di completamento, identificato catastalmente al foglio n. 39, particella n. 306, qualità seminativo irriguo, classe 4, reddito dominicale euro 35,49.

**PREZZO BASE d'asta: euro 75.123,45**

**Prezzo minimo offribile (prezzo base d'asta con massimo ribasso di 1/4): euro 56.342,58**

**Rilancio minimo: euro 1.502,46**

**LOTTO 8B:**

Terreno sito in Aprigliano (CS), alla Contrada Quaresima, della superficie lorda complessiva di circa 8.461 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà, ricade in zona B3 zona residenziale di completamento e zona F1, identificato catastalmente al foglio n. 39, particella n. 307, qualità seminativo irriguo, classe 4, reddito dominicale euro 26,22.

**PREZZO BASE d'asta: euro 55.513,35**

**Prezzo minimo offribile (prezzo base d'asta con massimo ribasso di 1/4): euro 41.635,01**

**Rilancio minimo: euro 1.100,26**

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di perizia dell'esperto estimatore, in atti, e alla quale si fa espresso riferimento, anche per tutto quello che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, e per tutto ciò che non è espressamente indicato nel presente avviso.

**MODALITA' DELLA VENDITA**

**L'asta si svolge mediante modalità sincrona mista.** Le offerte di acquisto e le domande di partecipazione all'incanto potranno essere presentate **sia in via telematica sia su supporto analogico (forma cartacea)**. Coloro che formulano l'offerta e la domanda in modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che formulano l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando personalmente innanzi al professionista delegato nel luogo sopra indicato e con le modalità di seguito meglio descritte. **Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e seguenti e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.**

***Vendita in modalità telematica***

*In particolare, coloro i quali, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, intendono partecipare alla vendita in forma telematica dovranno:*

1. ai sensi dell'art. 12 comma 4 DM 32 del 2015, trasmettere l'offerta mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 comma 5 DM 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";

2. ai sensi degli artt. 12 e 13 DM 32/2015, presentare **entro le ore 12 del giorno antecedente la data fissata per la vendita**, una dichiarazione, in regola con il bollo di euro 16, contenente:

- a) i dati identificati 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 professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita,
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento ( non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono il pagamento del saldo prezzo oltre 120 giorni dall'aggiudicazione);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 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 dell'art. 12 DM 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- p) 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 formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelate.

**In caso di offerta telematica, l'importo della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato tramite bonifico sul cc del Gestore delle vendite telematiche EDICOM FINANCE SRL, utilizzando le seguenti coordinate bancarie: IT02A0326812000052914015770 c/o BANCA SELLA.**

**Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta e, in particolare, entro e non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere presentate le offerte d'acquisto; qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.**

3. Allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, 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 DM 32/2015;
4. 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.
  5. Trasmettere l'offerta ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui al precedente punto. 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. In ogni caso, per maggiori e più dettagliate informazioni, si rinvia al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (<http://pst.giustizia.it>), sul quale sono indicate anche le modalità per avvalersi dell'ausilio di un presentatore. Ai sensi dell'art. 15 DM 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 a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. 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.

#### ***Vendita in modalità cartacea (analogica)***

Chi, con esclusione del debitore e dei soggetti non ammessi alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., intenda partecipare alla vendita in forma analogica (cartacea) dovrà presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico con dichiarazione, in regola con il bollo di euro 16, da recapitarsi in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, dott. Umberto Caputo, sito in Via O. Blandi n. 5, contrada S. Maria di Settimo, scala B, Studio Caputo - 87046 MONTALTO UFFUGO (CS), **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per la gara e contenente:**

- a) i dati identificati 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 professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto.
- l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

All'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta, i seguenti documenti:

- 1) Se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero).
- 2) Se società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro delle persone giuridiche) attestante la vigenza dell'ente e dei poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità.
- 3) In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto.
- 4) Se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'UE, certificato di cittadinanza ed eventuale ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

In caso di modalità analogica (cartacea) di presentazione dell'offerta, l'importo della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, potrà essere versato con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura (RIF. TRIB. CS PROC. N. 144/2004, delegato Caputo Umberto) Banca Intesa San Paolo, filiale di Cosenza, Via Corso Mazzini, alle seguenti coordinate Bancarie: IBAN: IT63 U030 6916 2061 0000 0002 969

Oppure, l'importo della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, potrà essere versato tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (RIF. TRIB. CS PROC. N. 144/2004, professionista delegato CAPUTO UMBERTO) allegato alla domanda di offerta di acquisto, nella stessa busta, da recapitare presso lo studio del delegato nei modi e nei tempi sopra descritti.

**In caso di bonifico su conto corrente, lo stesso dovrà essere effettuato a cura**

**dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta e, in particolare, entro e non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere presentate le offerte d'acquisto;** qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso la sala d'asta sita in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza avanti al professionista delegato e ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente.

Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato, che ne controllerà la regolarità, e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti mediante lo schermo presente nella sala d'asta sopra indicata.

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

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal Giudice dell'esecuzione; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità indicate e/o laddove prevista il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita; qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo Giudice, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata; qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.

**In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta e qualora sia superiore a 100.000 euro, con rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila) La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente.**

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri:

- 1) dell'entità del prezzo,
- 2) dell'ammontare delle cauzioni prestate,
- 3) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento.

**Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.**

Pertanto, in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co., c.p.c, il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti non aggiudicatari a titolo di cauzione, versati con bonifico, saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

2) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato.

3) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta – effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento-, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

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 corrente della procedura.

### **PUBBLICITÀ LEGALE**

Il presente avviso sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 490 commi 1, 2 e 3 c.p.c. a cura della società Ediservice srl, in base alla Convenzione stipulata con il Presidente del Tribunale, la quale curerà la pubblicità della vendita attraverso l'inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della consulenza di stima, oltre che sul quindicinale sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.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](http://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](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it) .

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita, dott. Umberto Caputo, tel. 338 7477134 e/o per quanto riguarda la presentazione delle offerte in modalità telematica dal **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 le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).**

Cosenza, 28.02.2025

Il professionista delegato

Dott. Umberto Caputo

