

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzione Immobiliari

PROCEDURA ES. N. 137/16

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa A. Gioia

Professionista delegato

Avv. Rita Barbieri

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

*Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista ai
sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.*

Il sottoscritto **Avv. Rita Barbieri**, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Cosenza e domiciliata presso il suo studio legale sito in Roggiano Gravina alla Via Delle Mimose n. 16, vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa A. Gioia del 09.2025 resa ad esito dell'integrazione peritale che ha autorizzato il procedimento della vendita del compendio pignorato secondo quanto disposto dall'ordinanza di vendita delegata emanata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. G. Sicilia in data 16.06.2023, alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569 co. 4 c.p.c., applicabile, ai sensi dell'art. 4 co. 5 d.l. 59/2016, conv. in l. 119/2016, anche alle vendite forzate, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 137/16 R.G.E. ex art. 591 bis c.p.c., con l'adozione del modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32, con cui sono state delegate alla sottoscritta, ex art. 591 bis c.p.c. e successive modifiche di cui al D.l. 83/2015, convertito nella legge 132 del 2015, le relative operazioni,

RENDE NOTO

che presso il palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci piano VI, nella sala d'aste, messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza, è fissata per il giorno **11.02.2026 alle ore 10:50** **la vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità sincrona mista dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Identificazione catastale del bene oggetto del pignoramento.

Terreno ubicato nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), catastalmente censito nel N.C.T. del suddetto Comune al **foglio di mappa n. 6, particella 117**, qualità seminativo irriguo per una porzione di superficie pari ad are 51 e centiare 18 e qualità uliveto per la porzione di superficie pari ad are 30 e centiare 00 (per una superficie catastale complessiva di are 81 e centiare 18 pari **mq 8118,00**) classe 2, reddito dominicale € 14,54 e reddito agrario € 6,97 per la porzione AA, reddito dominicale € 6,97 e reddito agrario € 6,97 per la porzione AB.

Descrizione sintetica del lotto complessivo.

Sul terreno oggetto di pignoramento è stato rinvenuto un villino in legno realizzato posizionato nella porzione nord – occidentale dello stesso; la struttura verticale portante del villino è in legno lamellare con solo piano terra.

Il fabbricato è stato realizzato presumibilmente da poco più di dieci anni e si presenta completato esternamente con architettura moderna e rifiniture signorili. Il bene oggetto di pignoramento immobiliare è un terreno a destinazione agricola sul quale insistono due diverse porzioni di qualità colturali, ovvero una porzione di terreno seminativo irriguo per un'aliquota pari a circa mq 1.737,23 ed una di terreno con qualità di uliveto per un'aliquota pari a circa mq 6.282,21.

Si forma un unico lotto di vendita in quanto il terreno oggetto di pignoramento è necessariamente complementare (per tipologia, uso e destinazione) al villino su di esso realizzato.

Il prezzo a base d'asta (valore dell'immobile), così come determinato nella relazione dell'esperto, è fissato in € 51.700,00 (cinquantuno mila settecento/00)

L'importo dell'offerta minima determinato nella misura del 75% del valore dell'immobile è invece di € 38.775,00 (trentotto mila settecento settantacinque/00).

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo a base d'asta, e qualora la stessa sia superiore a € 100.000 (centomila/00) con rilanci minimi di almeno € 2.000,00 (euro duemila/00).

MODALITA' DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene, meglio descritto nella perizia del C.T.U. in atti, ed alla quale espressamente si rinvia, si trova, 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 di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta

per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi generi- ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento d'impianti alle leggi vigenti o spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese della procedura; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali del trasferimento.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrata e modificata 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.

La deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e le ulteriori eventuali attività di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c. si effettueranno nell'udienza di vendita fissata.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

Ciascun offerente per essere ammesso alla vendita dovrà depositare presso lo studio del professionista in Roggiano Gravina alla Via Delle Mimose n. 16 entro le ore 12:00 del giorno o feriale precedente la data fissata per le offerte, ex art. 571 c.p.c., in busta chiusa recante esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere diversa persona diversa dell'offerente) e la data della vendita, nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta, contenente:

1. domanda di partecipazione in bollo e offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno centoventi giorni;
2. assegno circolare, non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato di importo pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione) che sarà trattenuta in caso di decadenza dell'aggiudicazione;
3. l'offerta dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitore previa autorizzazione del giudice tutelare;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato a pena di esclusione;
- il termine di pagamento del prezzo degli oneri connessi non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita;
- la fotocopia del documento di identità dell'offerente firmato. L'offerente, depositando l'offerta, dichiara di conoscere lo stato dell'immobile;
- In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.A.A. dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza.

- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cosenza ai sensi dell'art.582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

- 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 della formalità pregiudizievole; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente alla 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 versata all'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

- Il versamento del prezzo (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà avvenire entro 120 giorni (o nel minore termine non inferiore a 90 giorni indicato nell'offerta) mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

- In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo del 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 dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

- Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del prezzo intenda far ricorso ad un finanziamento bancario con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione, l'istituto di credito mutuante ed entro il termine fissato per il versamento del saldo del

prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante, in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme saranno restituite all'Istituto mutante senza aggravio di spesa per la procedura; qualora si rende necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento l'aggiudicatario dovrà far richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza del diritto di accedere a questa particolare forma di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

- 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, parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (sarà cura del professionista di comunicare l'importo delle somme) nel termine indicato nell'offerta, e la parte restante sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; La mancata partecipazione alla vendita senza documentato e senza giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione, ai sensi dell'art. 580, comma 2, c.p.c.; solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva.

Il professionista delegato, referente della procedura procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare l'offerta accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Le offerte andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli articoli 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

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 partiva 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 di importo pari al 10% del prezzo offerto che sarà trattenuta in caso di decadenza all'aggiudicazione;
- 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 effettuato per il versamento della cauzione **IT02A0326812000052914015770 c/o BANCA SELLA.**
- 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 risulta 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 ISO3166-1 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 delle 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 delle vendite telematiche e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b),c),d),e),f),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 dall'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 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 suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto

dall'articolo 13, commi 2e3.

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'art. 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 e 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'art. 26.

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati ad un apposito indirizzo di poste elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 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 quanto 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 dal 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.

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicata negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate 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 ultima comma c.p.c.

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 D.M. 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 diritto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

Salvo quanto previsto dall'art. 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

- a) Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*portale delle vendite telematiche*" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631-bis c.p.c.;
- b) Diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., sui siti www.asteannunci.it, www.atsegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE S.R.L. - sede di Venezia-Mestre, tel. 0415369911, fax 0415361923 - sede di Palermo 0917308290, fax 0916261372 e back office c/o le cancellerie del Tribunale, chat online sul portale www.garavirtule.it.

Per ulteriori informazioni e per visualizzare gli immobili contattare il professionista delegato nonché anche custode del bene avv. Rita Barbieri ai seguenti recapiti: 3275325151 o presso lo studio di Roggiano Gravina (CS) in Via Delle Mimose n. 16.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Roggiano Gravina li 17.10.2025

Il professionista Delegato
Avv. Rita Barbieri

Avv. Rita Barbieri

