TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE PRIMA CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 101/2007 R.G.E.I.

G.E. Dott.ssa Assunta Gioia

Professionista Delegato e Custode: Dott.ssa Emanuela Iaccino

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015

(primo dei due tentativi autorizzati con provvedimento del 04/11/2026)

La sottoscritta Dott.ssa Emanuela Iaccino, con studio in Cosenza, al Corso Luigi Fera (già Corso d'Italia) n. 115, professionista delegata alle operazioni di vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva in epigrafe, vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione, che ha altresì designato la sottoscritta quale custode in sostituzione del debitore;

RENDE NOTO

che il giorno **11 marzo 2027 alle ore 9.45**, presso la sala aste del Gestore sita in Cosenza, Via Antonio Guarasci, Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace, Piano VI, stanza n. 1, si procederà dinanzi alla sottoscritta alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona a partecipazione mista**, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, della piena proprietà dei beni immobili di seguito descritti.

LOTTO UNICO

Piena proprietà (quota 1/1) di un compendio immobiliare sito nel Comune di Cosenza, Località Diodato (a circa 8 km dal centro, a ridosso del torrente Iassa, con accesso da stradella in parte asfaltata e in parte sterrata collegata alla strada per Donnici), costituito da:

a) Fabbricato in fase avanzata di ristrutturazione, con destinazione di progetto a struttura agrituristica, con annessa corte di circa mq 408, composto da piano seminterrato (tre vani destinati a zona ristoro, due vani a cucina, un vano servizi e porticato non completato) e da piano terra destinato all'ospitalità rurale (sette vani e servizi), attualmente diviso di fatto in due unità abitative non completamente rifinite; superficie commerciale complessiva mq 376,50. Nella corte insiste un rudere sul quale non è stato eseguito alcun intervento. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al **Foglio 31, Particella 898 sub 1** (ex Particella 74 del Catasto Terreni), accatastato in corso di costruzione.

b) Fondo rustico composto da appezzamenti di terreno agricolo circostanti il fabbricato, di superficie complessiva mq 103.850, in gran parte in forte pendenza e in stato di abbandono, censito al Catasto Terreni del Comune di Cosenza al **Foglio 31**, particelle:

Part.	Qualità	Cl.	Superficie (ha)	R.D. €	R.A. €
70	Pascolo cespugliato	1	1.40.00	7,23	1,45
71	Seminativo	2	0.73.90	28,62	11,45
72	Vigneto	2	0.16.10	10,39	6,24
73	Seminativo arborato	2	1.18.80	64,42	21,47

Part.	Qualità	Cl.	Superficie (ha)	R.D. €	R.A. €
75	Vigneto	2	0.62.90	40,61	24,36
76	Vigneto	2	0.29.40	18,98	11,39
77	Seminativo arborato	2	0.36.00	21,38	7,44
78	Vigneto	2	0.08.50	5,49	3,29
79	Seminativo arborato	2	0.22.80	12,36	4,12
80	Vigneto	2	0.03.30	2,13	1,28
81	Uliveto	2	0.09.10	3,05	2,82
357	Pascolo cespugliato	1	3.62.70	18,73	3,75
368	Pascolo cespugliato	1	1.02.80	5,31	1,06
478	Pascolo cespugliato	1	0.02.90	0,15	0,03
479	Seminativo	2	0.04.50	1,74	0,70
480	Seminativo arborato	2	0.01.60	0,87	0,29
481	Vigneto	2	0.00.80	0,52	0,31
500	Pascolo cespugliato	1	0.42.40	2,19	0,44

Prezzo base: € 49.359,60 (euro quarantanovemilatrecentocinquantanove/60), pari al prezzo base del precedente esperimento (€ 54.844,00) ribassato del 10%.

Offerta minima efficace: € 37.019,70 (euro trentasettemiladiciannove/70), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 (euro mille/00).

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

SITUAZIONE URBANISTICA, VINCOLI E STATO DI OCCUPAZIONE

Secondo la relazione di stima dell'esperto Geom. Serafino Marchio, depositata il 26/05/2012, che deve intendersi qui integralmente richiamata:

- **Destinazione urbanistica** (certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia): l'intero compendio ricade in Zona E – agricola, destinata prevalentemente alle attività agricole e alle iniziative di cui alla L. 730/1985 (disciplina dell'agriturismo), soggetta a tutela paesaggistica.
- **Titoli edilizi**: per il fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Cosenza la concessione n. 8 del 01/03/2001 per la realizzazione di una struttura agrituristica; i lavori non risultano ultimati e sono fermi da tempo; non è stata rilasciata l'agibilità/abitabilità. Per concludere l'iter urbanistico e autorizzativo sarà necessario predisporre ulteriore documentazione tecnica e amministrativa, i cui oneri restano a carico dell'aggiudicatario e di cui si è tenuto conto nella stima. Sulla particella 71 insistono una porcilaia in blocchi di cemento allo stato rustico e una tettoia in lamiera, prive di autorizzazioni, in disuso e non valutate dall'esperto.
- **Vincolo di indivisibilità**: sul fondo grava vincolo trentennale di indivisibilità a favore della Regione Calabria ai sensi dell'art. 11 L. 817/1971, trascritto il 19/05/1999 ai nn. R.G. 10285 / R.P. 7431, con nullità di qualsiasi atto compiuto in violazione; per tale ragione il compendio è posto in vendita in un unico lotto.

- Stato di occupazione: il compendio è occupato dal debitore esecutato; La liberazione, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, sarà curata dal custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46, quinto comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al D.P.R. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge, secondo il D.M. 227/2015; il relativo importo sarà comunicato tempestivamente dopo l'aggiudicazione e dovrà essere versato nel termine previsto per il saldo prezzo.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice, saranno eseguite dalla professionista delegata presso il proprio studio in Cosenza, Corso Luigi Fera n. 115, ovvero, per l'esame delle offerte e la gara, presso la sala aste sopra indicata.

TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

L'offerta in forma cartacea dovrà essere depositata presso lo studio della professionista delegata, in Cosenza, Corso Luigi Fera n. 115, entro le ore 12:00 del giorno 10 marzo 2027 in busta chiusa sulla quale andranno indicati esclusivamente il nome di chi materialmente deposita l'offerta (anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

Nella busta dovranno essere inseriti la fotocopia del documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Es. n. 101/2007 R.G.E.I. Trib. Cosenza – Dott.ssa Emanuela

Iaccino", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta, in bollo da € 16,00, è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. e dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e 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, anche i dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; per le società e gli enti, partita IVA, certificato del registro delle imprese attestante la vigenza e i poteri di rappresentanza e documento di identità del legale rappresentante;
b) l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, il numero del lotto e i dati identificativi del bene;
c) l'indicazione della professionista delegata e la data e l'ora fissate per la vendita;
d) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto (offerta minima efficace € 37.019,70);
e) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni né inferiore a 90 giorni dall'aggiudicazione;
f) l'importo versato a titolo di cauzione;
g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
h) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica, con i contenuti di cui agli artt. 12 e seguenti del D.M. 32/2015, dovrà essere redatta mediante il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dal Portale delle Vendite Pubbliche o dalla scheda del lotto sul portale del gestore www.garavirtuale.it, e trasmessa all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it **entro le ore 12:00 del giorno 10 marzo 2027**, mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (art. 12, comma 4, D.M. 32/2015) oppure, se l'offerta è sottoscritta con firma digitale, mediante casella PEC anche priva di tali requisiti (art. 12, comma 5). L'offerta si intende depositata quando viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia.

L'offerta telematica deve contenere: i dati identificativi dell'offerente con codice fiscale o partita IVA (per i residenti all'estero privi di codice fiscale, il codice rilasciato dal Paese di residenza preceduto dal codice ISO 3166-1 alpha-2); l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura; il numero del lotto e la descrizione del bene; l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora della vendita; il prezzo offerto e il termine di pagamento (massimo 120 giorni); l'importo della cauzione, con data, orario e numero di CRO del bonifico; l'IBAN del conto di addebito; l'indirizzo PEC utilizzato e l'eventuale recapito di telefonia mobile. Se l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del titolare della casella PEC. Per

l'offerente coniugato in comunione legale o minorenne valgono le indicazioni previste per l'offerta analogica.

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico sul conto corrente del gestore della vendita, Edicom Finance S.r.l., IBAN IT02A 03268 12000 05291 40157 70, con accredito non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e con la sola causale "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale o alla delegata.

Ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia ne sarà data notizia sui siti del gestore e su quelli ove è eseguita la pubblicità; in tal caso le offerte potranno essere depositate in forma tradizionale presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza. Nei casi non programmati o non comunicati, l'offerta si intende depositata al momento della generazione della ricevuta di accettazione da parte del gestore PEC del mittente.

Assistenza a cura del gestore: contact center dal lunedì al venerdì, ore 9:00-13:00 e 14:30-17:00, sede di Venezia-Mestre tel. 041.5369911, sede di Palermo tel. 091.7308290, e-mail venditetelematiche@edicomstl.it, chat online su www.garavirtuale.it.

APERTURA DELLE BUSTE E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nel giorno e nell'ora fissati, la professionista delegata aprirà le buste analogiche, alla presenza degli offerenti, e le inserirà nella piattaforma del gestore in modo da renderle conoscibili agli offerenti telematici; le offerte telematiche saranno aperte tramite la piattaforma, visibile anche dalla sala aste. Gli offerenti analogici dovranno comparire personalmente; gli offerenti telematici parteciperanno da remoto con le credenziali inviate dal gestore almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi o non compaia.

Unica offerta. Se è pari o superiore al prezzo base è senz'altro accolta. Se è inferiore al prezzo base nei limiti di un quarto: qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, necessariamente a prezzo almeno pari al prezzo base, il bene è assegnato al creditore; in mancanza, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Pluralità di offerte. Si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con partecipazione congiunta degli offerenti telematici e analogici; ciascun rilancio, non inferiore a € 1.000,00, dovrà essere effettuato entro tre minuti dall'offerta precedente, termine che decorre dal momento indicato dalla delegata previo accertamento della visibilità del rilancio per tutti i partecipanti. I rilanci telematici e quelli in sala saranno riportati sul portale e resi visibili a tutti; è rimessa alla delegata la valutazione dell'ordine dei rilanci. Se la gara non ha luogo per mancanza di adesioni, il bene è aggiudicato all'offerta più vantaggiosa (prezzo; a parità di prezzo, minor termine di pagamento; in subordine, cauzione di maggiore entità). Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato; se è inferiore, il bene è assegnato al creditore che abbia proposto istanza di assegnazione al prezzo base o, in mancanza, aggiudicato al miglior offerente. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI DELL'AGGIUDICATARIO

Il saldo prezzo (dedotta la cauzione) e le spese dovranno essere versati entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, o entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura i cui estremi saranno comunicati dalla delegata; le somme versate saranno imputate prima alle spese e agli oneri accessori e poi al prezzo. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. del creditore fondiario, ammessa dal giudice, la delegata comunicherà la parte del prezzo da versare direttamente al creditore fondiario, la cui quietanza originale andrà depositata entro 10 giorni dal pagamento. In caso di mancato versamento nel termine, il G.E. dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

L'avvocato aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare entro tre giorni dalla vendita il nome del terzo, depositando procura notarile di data non successiva alla vendita; il creditore assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiararne il nome entro cinque giorni dall'assegnazione. L'aggiudicatario che intenda ricorrere a un mutuo con ipoteca di primo grado sull'immobile dovrà indicare l'istituto mutuante nell'offerta; le somme dovranno essere erogate direttamente sul conto della procedura entro il termine per il saldo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

AVVERTENZE

Ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere per una sola volta il processo fino a ventiquattro mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, proponibile fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. In mancanza, ai sensi dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso espresso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione, manifestato alla delegata fino all'inizio della gara.

Le richieste di visita dovranno essere inoltrate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it, funzione "Prenota visita immobile") e saranno evase dal custode entro 15 giorni dalla richiesta. Le richieste di assistere alla vendita come "spettatore" (art. 20 D.M. 32/2015) dovranno pervenire entro il termine per la presentazione delle offerte tramite il sito www.garavirtuale.it.

Custode giudiziario e professionista delegata: Dott.ssa Emanuela Iaccino, Corso Luigi Fera n. 115, Cosenza, tel. 320 4617639, e-mail iaccino_emanuela@libero.it, presso la quale possono essere richieste maggiori informazioni, anche sulle generalità del soggetto passivo della procedura.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di delega, al provvedimento del 04/11/2026 e alla relazione di stima con foto e planimetrie, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi degli artt. 490, primo comma, e 631 bis c.p.c. e diffuso, ininterrottamente fino alla data della vendita, sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it e sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza, nonché tramite i servizi del pacchetto standard previsto dalla convenzione tra il Tribunale di Cosenza ed Edicom: Rivista Aste Giudiziarie (edizione digitale e nazionale), Tabloid Free Press edizione Calabria, APP GPS Aste, Postal Target (300 missive nelle vicinanze dell'immobile), sistema Aste.click e www.immobiliare.it.

Per quanto non espressamente previsto si rinvia all'ordinanza di delega, al regolamento del gestore pubblicato su www.garavirtuale.it e alle norme di legge.

Cosenza, 18/11/2026

La Professionista Delegata
Dott.ssa Emanuela Iaccino

