

TRIBUNALE DI COSENZA

AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 154/2010 R.G.E.

Il professionista delegato Notaio Matteo Mazzotta:

visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso, *ex art.* 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Cosenza Dott. Giuseppe Sicilia, all'udienza del 24.02.2020;

vista la nuova ordinanza di delega emessa dal Giudice in data 28.03.2024;

visto il provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia in data 16.07.2024, riguardante la richiesta di correzione CTU e il prosieguo delle operazioni di vendita;

vista la nuova Ordinanza di Delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia in seguito all'udienza tenutasi in data 17.06.2025;

considerato che appare opportuno fissare la nuova vendita senza incanto degli immobili pignorati, come identificati e descritti nella Relazione di Consulenza Tecnica redatta dall'Ing. Denise Esposito e depositata agli atti della procedura al prezzo ribassato del 15% rispetto alla precedente asta;

ritenuto altresì, che nel caso di specie non ricorrono le condizioni previste dall'art. 591 I comma c.p.c. ai fini della fissazione della vendita con incanto del bene pignorato;

visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

Che in data 09 Giugno 2026 alle ore 10.15 e seguenti, avrà luogo la vendita senza incanto in modalità sincrona a partecipazione esclusivamente telematica ai sensi dell'art.21 del Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32, dei seguenti immobili:

LOTTO UNO: Piena proprietà 1/1, per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno attribuita ai due coniugi, di tre appezzamenti di terreni siti nel Comune di San Giovanni in Fiore – località Macchia di Pietro, rientranti nel Parco Nazionale della Sila, a confine con i Comuni di Serra Pedace e di Spezzano Piccolo.

Le particelle sono raggiungibili dalla strada comunale per località Frassinetti, da San Giovanni in Fiore, o per località Germano dall'uscita Croce di Magara sulla strada statale, passando nei pressi del lago Ariamacina in località Casolesi.

I tre appezzamenti sono così costituiti:

1) terreno della superficie catastale di mq.14.580,00 avente forma allungata e altitudine media di m.s.l.m. 1280, sul quale ricade un piccolo manufatto in legno.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la p.lla 2 del foglio 4, a Nord con il Fiume Neto, ad Est con la p.lla 6 del foglio 4 e ad Ovest con il Comune di Serra Pedace, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 4, particella 1, Qualità pascolo, Classe 1, Superficie mq.

Professionista delegato
Notaio Matteo Mazzotta
Via Alimena, n. 56
87100 Cosenza

14.580,00, R.D. Euro 15,06, R.A. Euro 7,53.

2) terreno della superficie catastale di mq. 116.040,00 avente forma irregolare. L'altitudine varia da 1375 m.s.l.m. a sud e di 1280 m.s.l.m. a nord.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo e con la p.lla 6 del foglio 4, a Nord con la p.lla 1 del foglio 4, ad Est con la p.lla 4 e con la p.lla 6 del foglio 4, ad Ovest con la la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo, con il Fiume Neto e con il Comune di Serra Pedace, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 4, particella 2, Qualità pascolo-arb, Classe U, Superficie mq. 116.040,00, R.D. Euro 149,82 R.A. Euro 59,93.

3) terreno della superficie catastale di mq. 17.490,00 avente forma allungata. L'altitudine varia da 1340 m.s.l.m. a sud a media è di 1285 m.s.l.m. a nord.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la p.lla 2 del foglio 4, a Nord con la p.lla 2 del foglio 4, ad Est con la p.lla 2 e p.lla 6 del foglio 4, ad Ovest con la p.lla 2 del foglio 4, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 4, particella 4, Qualità pascolo-arb, Classe U, Superficie mq. 17.490 R.D. Euro 22,58 R.A. Euro 9,03.

Prezzo a base d'asta: Euro 74.929,05 (Euro settantaquattromilanovecentoventinove/05) prezzo ribassato del 15% rispetto alla precedente asta;

Offerta minima: Euro 56.196,78 (Euro cinquantaseimilacentonovantasei/78) pari al 75% del prezzo a base d'asta;

Regolarità edilizio-urbanistica: Dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'ing. Denise Esposito, risulta che i terreni, costituenti il LOTTO UNO, in base allo strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale) aggiornato a seguito del Decreto Regionale di approvazione n.109 del 06.09.1999, rientranti nel LOTTO UNO abbiano la destinazione urbanistica E1-agricola vincolata, le cui caratteristiche sono riscontrabili nella perizia di stima alla quale si fa espressamente richiamo e che necessita di essere visionata dalle parti.

Si evidenzia, inoltre, che dalla citata documentazione non risultano vincoli ed oneri di nessun tipo gravanti sui cespiti oggetto del presente avviso di vendita, precedentemente descritti, i quali qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente, eccezion fatta per la servitù di passaggio sia pedonale che carrabile sulla strada interpoderale.

Dalla CTU in atti viene evidenziata la presenza di un contratto di comodato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Catanzaro in data 17.06.2009 serie 3 n.124 della durata di 5 anni tra uno dei debitori eseguiti e la [REDACTED]

LOTTO DUE: Piena proprietà 1/1, per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno attribuita ai due coniugi, di quattro appezzamenti di terreni siti nel Comune di San Giovanni in Fiore – località Macchia di Pietro, rientranti nel Parco Nazionale della Sila, a confine con il Comune di Serra Pedace.

Professionista delegato
Notaio Matteo Mazzotta
Via Alimena, n. 56
87100 Cosenza

Le particelle sono raggiungibili dalla strada comunale per località Frassinetti, da San Giovanni in Fiore, o per località Germano dall'uscita Croce di Magara sulla strada statale, passando nei pressi del lago Ariamacina in località Casolesi.

I quattro appezzamenti sono così costituiti:

1) terreno della superficie catastale di mq.86.190,00 avente forma irregolare ad est del territorio del territorio comunale di Serra Pedace. L'altitudine varia da m.s.l.m. 1390 a sud a media di m.s.l.m. 1280 a nord.

Sul detto appezzamento insiste un piccolo manufatto in legno.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la p.lla 7 del foglio 5 del Comune di San Giovanni In Fiore, a Nord con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo, ad Est con strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo, e ad Ovest con il Comune di Serra Pedace, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 4, particella 3, Qualità semin irrig, Classe 3, Superficie mq. 86.190,00, R.D. Euro 311,59 R.A. Euro 133,54

2) terreno della superficie catastale di mq.1.560,00 avente forma irregolare, intercluso nella p.lla 3. L'altitudine varia da 1370 m.s.l.m. a sud e di 1355 m.s.l.m. a nord.

Detto appezzamento di terreno essendo intercluso confina solo con la p.lla 3, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 4, particella 5, Qualità bosco alto, Classe 1, Superficie mq. 1.560,00, R.D. Euro 1,05 R.A. Euro 0,48.

3) terreno della superficie catastale di mq.13.320,00 avente forma allungata. L'altitudine varia da 1400 m.s.l.m. ad est a 1370 m.s.l.m. a ovest.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la p.lla 8 del foglio 5, a Nord con la p.lla 3 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Est con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Ovest con il Comune di Serra Pedace, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 5, particella 7, Qualità bosco alto, Classe 1, Superficie mq. 13.320,00 R.D. Euro 8,94 R.A. Euro 4,13.

4) terreno della superficie catastale di mq.5.960,00. L'altitudine varia da 1400 m.s.l.m. ad est a 1370 m.s.l.m. a ovest.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore e con il Comune di Serra Pedace, a Nord con la p.lla 7 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Est con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Ovest con il Comune di Serra Pedace, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 5, particella 8, Qualità pascolo arb, Classe U, Superficie mq. 5.960,00 R.D. Euro 7,70 R.A. Euro 3,08.

Professionista delegato
Notaio Matteo Mazzotta
Via Alimena, n. 56
87100 Cosenza

Prezzo a base d'asta: Euro 53.055,47 (Euro cinquantatremilacinquantacinque/47) prezzo ribassato del 15% rispetto alla precedente asta;

Offerta minima: Euro 39.791,60 (Euro trentanovemilasettecentonovantuno/60) pari al 75% del prezzo a base d'asta;

Regolarità edilizio-urbanistica: Dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'ing. Denise Esposito, risulta che i terreni, costituenti il LOTTO DUE, in base allo strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale) aggiornato a seguito del Decreto Regionale di approvazione n.109 del 06.09.1999, rientranti nel LOTTO DUE abbiano la destinazione urbanistica E1-agricola vincolata, le cui caratteristiche sono riscontrabili nella perizia di stima alla quale si fa espressamente richiamo e che necessita di essere visionata dalle parti.

Si evidenzia, inoltre, che dalla citata documentazione non risultano vincoli ed oneri di nessun tipo gravanti sui cespiti oggetto del presente avviso di vendita, precedentemente descritti, eccezion fatta per la servitù di passaggio sia pedonale che carrabile sulla strada interpoderale, i quali qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente.

Dalla CTU in atti viene evidenziata la presenza di un contratto di comodato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Catanzaro in data 17.06.2009 serie 3 n.124 della durata di 5 anni tra uno dei debitori eseguiti e la [REDACTED]

LOTTO TRE: Piena proprietà 1/1, per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno attribuita ai due coniugi, di cinque appezzamenti di terreni siti nel Comune di San Giovanni in Fiore – località Macchia di Pietro, rientranti nel Parco Nazionale della Sila, a confine con i Comuni di Serra Pedace.

I cinque appezzamenti sono così costituiti:

1) terreno della superficie catastale di mq. 1.710,00. L'altitudine varia da m.s.l.m. 1480 a sud a m.s.l.m. 1460 a nord.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, a Nord con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo, ad Est con strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo, e ad Ovest con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 5, particella 11, Qualità pascolo, Classe 1, Superficie mq. 1.710,00 R.D. Euro 1,77 R.A. Euro 0,88.

2) terreno della superficie catastale di mq.1.610,00 avente forma pseudo triangolare, interessata dalla presenza di un vallone.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo, a Nord con la p.lla 6 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Est con un vallone, ad Ovest con strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 5, particella 12, Qualità pascolo, Classe 2, Superficie mq. 1.610,00 R.D. Euro 0,83 R.A. Euro 0,42.

3) terreno della superficie catastale di mq. 890.760,00. L'altitudine varia da m.s.l.m. 1700 a sud a m.s.l.m. 1395 a nord.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la p.lla 31 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, a Nord con la p.lla 11 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore e con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo, ad Est con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo e con le p.lle 15,14,25,35,32 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Ovest con il Comune di Serra Pedace e con le p.lle 8 e 7 del foglio 5, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 5, particella 13, Qualità pascolo arb, Classe U, Superficie mq. 890.760,00 R.D. Euro 1.150,10 R.A. Euro 460,04.

4) terreno della superficie catastale di mq. 5.880,00. L'altitudine varia da m.s.l.m. 1600 a sud a m.s.l.m. 1615 a nord.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con le p.lle 13 e 35 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, a Nord con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Est con la p.lla 35 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Ovest con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 5, particella 25, Qualità pascolo arb, Classe U, Superficie mq. 5.880,00 R.D. Euro 7,59 R.A. Euro 3,04.

5) terreno della superficie catastale di mq. 29.970,00. L'altitudine varia da m.s.l.m. 1675 a sud a m.s.l.m. 1635 a nord.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con le p.lle 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, a Nord con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Est con le p.lle 13,33,35 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Ovest con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 5, particella 32, Qualità pascolo arb, Classe U, Superficie mq. 29.970,00 R.D. Euro 38,70 R.A. Euro 15,48.

Prezzo a base d'asta: Euro 425.432,93 (Euro quattrocentoventicinquemilaquattrocentotrentadue/93) prezzo ribassato del 15% rispetto alla precedente asta;

Offerta minima: Euro 319.074,69 (Euro trecentodiciannovemilasettantaquattro/69) pari al 75% del prezzo a base d'asta;

Regolarità edilizio-urbanistica: Dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'ing. Denise Esposito, risulta che i terreni, costituenti il LOTTO TRE, in base allo strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale) aggiornato a seguito del Decreto Regionale di approvazione n.109 del 06.09.1999, rientranti nel LOTTO DUE abbiano la destinazione urbanistica E1-agricola vincolata, le cui caratteristiche sono riscontrabili nella perizia di stima alla quale si fa espressamente richiamo e

Professionista delegato
Notaio Matteo Mazzotta
Via Alimena, n. 56
87100 Cosenza

che necessita di essere visionata dalle parti.

Si evidenzia, inoltre, che dalla citata documentazione non risultano vincoli ed oneri di nessun tipo gravanti sui cespiti oggetto del presente avviso di vendita, precedentemente descritti, eccezion fatta per la servitù di passaggio sia pedonale che carrabile sulla strada interpoderale, i quali qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente.

Dalla CTU in atti viene evidenziata la presenza di un contratto di comodato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Catanzaro in data 17.06.2009 serie 3 n.124 della durata di 5 anni tra uno dei debitori eseguiti e la [REDACTED]

LOTTO QUATTRO: Piena proprietà 1/1, per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno attribuita ai due coniugi, di quattro appezzamenti di terreni siti nel Comune di San Giovanni in Fiore – località Macchia di Pietro e Volpintesta, rientranti nel Parco Nazionale della Sila, a confine con i Comuni di Serra Pedace.

I quattro appezzamenti sono così costituiti:

1) terreno della superficie catastale di mq. 12.920,00.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con strada, a Nord con p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Est con p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Ovest con p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 5, particella 31, Qualità pascolo arb, Classe U, Superficie mq. 12.920,00 R.D. Euro 16,68 R.A. Euro 6,67.

2) terreno della superficie catastale di mq. 5.280,00.

L'altitudine si attesta intorno ai m.s.l.m. 1700.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la p.lla 2 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore, a Nord con strada, ad Est con la p.lla 2 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Ovest con il Comune di Serra Pedace, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 7, particella 1, Qualità pascolo arb, Classe U, Superficie mq. 5.280,00 R.D. Euro 6,82 R.A. Euro 2,73.

3) terreno della superficie catastale di mq. 229.420,00. L'altitudine varia da m.s.l.m. 1650 a sud a m.s.l.m. 1700 a nord.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con le p.lle 6,21,4 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore, a Nord con la p.lla 1 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore e con la strada, ad Est con la p.lla 3 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Ovest con il Comune di Serra Pedace, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 7,

- particella 2 AA, Qualità bosco alto, Classe 1, Superficie mq. 220.020,00 R.D. Euro 147,72 R.A. Euro 68,18.

- particella 2 AB, Qualità pascolo, Classe 2, Superficie mq. 9.400,00, R.D. Euro 4,85 R.A. 2,43

4) terreno della superficie catastale di mq. 8.400,00.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la p.lla 21 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore e con il Comune di Serra Pedace, a Nord con la p.lla 2 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Est con la p.lla 2 e 21 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Ovest con il Comune di Serra Pedace, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 7, particella 6, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie mq. 8.400,00 R.D. Euro 10,85 R.A. Euro 4,34.

Prezzo a base d'asta: Euro 161.116,88 (Euro centosessantunomilacentosedici/88) prezzo ribassato del 15% rispetto alla precedente asta;

Offerta minima: Euro 120.837,66 (Euro centoventimilaottocentotrentasette/66) pari al 75% del prezzo a base d'asta;

Regolarità edilizio-urbanistica: Dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'ing. Denise Esposito, risulta che i terreni, costituenti il LOTTO QUATTRO, in base allo strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale) aggiornato a seguito del Decreto Regionale di approvazione n.109 del 06.09.1999, rientranti nel LOTTO DUE abbiano la destinazione urbanistica E1-agricola vincolata, le cui caratteristiche sono riscontrabili nella perizia di stima alla quale si fa espressamente richiamo e che necessita di essere visionata dalle parti.

Si evidenzia, inoltre, che dalla citata documentazione non risultano vincoli ed oneri di nessun tipo gravanti sui cespiti oggetto del presente avviso di vendita, precedentemente descritti, eccezion fatta per la servitù di passaggio sia pedonale che carrabile sulla strada interpoderale, i quali qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente.

Dalla CTU in atti viene evidenziata la presenza di un contratto di comodato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Catanzaro in data 17.06.2009 serie 3 n.124 della durata di 5 anni tra uno dei debitori eseguiti e la [REDACTED]

LOTTO CINQUE: Piena proprietà 1/1, per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno attribuita ai due coniugi, di tre appezzamenti di terreni siti nel Comune di San Giovanni in Fiore – località Macchia di Pietro e Volpintesta, rientranti nel Parco Nazionale della Sila, a confine con i Comuni di Serra Pedace. I tre appezzamenti sono così costituiti:

1) terreno della superficie catastale di mq. 64.650,00.

L'altitudine varia da m.s.l.m 1625 a sud a m.s.l.m. 1650 a nord.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la p.lla 82 (oggi p.lle 486,487,488) del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore, a Nord con p.lla 2 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Est con p.lla 5 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore e con strada vicinale San Bernardo, ad Ovest con p.lla 2 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 7, particella 484, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie mq.

Professionista delegato
Notaio Matteo Mazzotta
Via Alimena, n. 56
87100 Cosenza

64.650,00 R.D. Euro 83,47 R.A. Euro 33,39

Il detto bene deriva dalla p.lla 4 giusto frazionamento del 07.04.2003 n..2/A.1/2003, protocollo n.178343 mod.12-2003.

2) terreno della superficie catastale di mq. 1.670,00.

L'altitudine varia da m.s.l.m 1625 a sud a m.s.l.m. 1650 a nord.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la p.lla 82 (oggi p.lle 486,487,488) del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore, a Nord con p.lla 2 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Est con p.lla 5 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore e con strada vicinale San Bernardo, ad Ovest con p.lla 2 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 7, particella 485, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie mq. 1.670,00 R.D. Euro 2,16 R.A. Euro 0,86

Il detto bene deriva dalla p.lla 4 giusto frazionamento del 07.04.2003 n..2/A.1/2003, protocollo n.178343 mod.12-2003.

3) terreno della superficie catastale di mq. 5.190,00

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la p.lla 4 del foglio 7 (oggi p.lle 484 e 485) del Comune di San Giovanni in Fiore, a Nord con la p.lla 4 del foglio 7 (oggi p.lle 484 e 485) del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Est con la strada vicinale San Bernardo, ad Ovest con la p.lla 4 del foglio 7 (oggi p.lle 484 e 485) del Comune di San Giovanni in Fiore, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 7, particella 5, Qualità pascolo, Classe 2, Superficie mq. 5.190,00 R.D. Euro 2,68 R.A. Euro 1,34

Prezzo a base d'asta: Euro 28.514,95 (Euro ventottomilacinquecentoquattordici/95) prezzo ribassato del 15% rispetto alla precedente asta;

Offerta minima: Euro 21.386,21 (Euro ventunomilatrecentottantasei/21) pari al 75% del prezzo a base d'asta;

Regolarità edilizio-urbanistica: Dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'ing. Denise Esposito, risulta che i terreni, costituenti il LOTTO CINQUE, in base allo strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale) aggiornato a seguito del Decreto Regionale di approvazione n.109 del 06.09.1999, rientranti nel LOTTO DUE abbiano la destinazione urbanistica E1-agricola vincolata, le cui caratteristiche sono riscontrabili nella perizia di stima alla quale si fa espressamente richiamo e che necessita di essere visionata dalle parti.

Si evidenzia, inoltre, che dalla citata documentazione non risultano vincoli ed oneri di nessun tipo gravanti sui cespiti oggetto del presente avviso di vendita, precedentemente descritti, eccezion fatta per la servitù di passaggio sia pedonale che carrabile sulla strada interpoderale, i quali qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente.

Dalla CTU in atti viene evidenziata la presenza di un contratto di comodato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Catanzaro in data 17.06.2009 serie 3 n.124 della durata di 5 anni tra uno dei debitori

Professionista delegato
Notaio Matteo Mazzotta
Via Alimena, n. 56
87100 Cosenza

esecutati e la [REDACTED]

LOTTO SEI: Piena proprietà 1/1, per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno attribuita ai due coniugi, di tre appezzamenti di terreni siti nel Comune di San Giovanni in Fiore – località Macchia di Pietro e Volpintesta, rientranti nel Parco Nazionale della Sila, a confine con i Comuni di Serra Pedace. I tre appezzamenti sono così costituiti:

1) terreno della superficie catastale di mq. 39.190,00.

L'altitudine media è di m.s.l.m 1600.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la p.lla 21 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore, a Nord con p.lla 4 del foglio 7 (oggi p.lle 484 e 485) del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Est con p.lla 21 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore e con strada vicinale San Bernardo, ad Ovest con un vallone, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 7, particella 486, Qualità bosco alto, Classe 1, Superficie mq. 39.190,00 R.D. Euro 26,31 R.A. Euro 12,14

Il detto bene deriva dalla p.lla 82 giusto frazionamento del 07.04.2003 n..2/A.1/1987, in atti dal 07.04.2003, protocollo n.178345 mod.12-2003.

2) terreno della superficie catastale di mq. 960.

L'altitudine media è di m.s.l.m 1600.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la p.lla 21 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore, a Nord con p.lla 4 del foglio 7 (oggi p.lle 484 e 485) del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Est con p.lla 21 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore e con strada vicinale San Bernardo, ad Ovest con un vallone, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 7, particella 487, bosco alto, Classe 1, Superficie mq. 960 R.D. Euro 0,64 R.A. Euro 0,30

Il detto bene deriva dalla p.lla 82 giusto frazionamento del 07.04.2003 n..2/A.1/1987, in atti dal 07.04.2003, protocollo n.178345 mod.12-2003.

3) terreno della superficie catastale di mq. 7.440,00

L'altitudine media è di m.s.l.m 1600.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la p.lla 21 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore, a Nord con p.lla 4 del foglio 7 (oggi p.lle 484 e 485) del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Est con p.lla 21 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore e con strada vicinale San Bernardo, ad Ovest con un vallone, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 7, particella 488, Qualità pascolo arb, Classe U, Superficie mq. 7.440,00 R.D. Euro 5.00 R.A. Euro 2,31

Prezzo a base d'asta: Euro 34.569,52 (Euro trentaquattromilacinquecentosessantanove/52) prezzo ribassato del 15% rispetto alla precedente asta;

Professionista delegato
Notaio Matteo Mazzotta
Via Alimena, n. 56
87100 Cosenza

Offerta minima: Euro 25.927,14 (Euro venticinquemilanovecentoventisette/14) pari al 75% del prezzo a base d'asta;

Regolarità edilizio-urbanistica: Dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'ing. Denise Esposito, risulta che i terreni, costituenti il LOTTO SEI, in base allo strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale) aggiornato a seguito del Decreto Regionale di approvazione n.109 del 06.09.1999, rientranti nel LOTTO DUE abbiano la destinazione urbanistica E1-agricola vincolata, le cui caratteristiche sono riscontrabili nella perizia di stima alla quale si fa espressamente richiamo e che necessita di essere visionata dalle parti.

Si evidenzia, inoltre, che dalla citata documentazione non risultano vincoli ed oneri di nessun tipo gravanti sui cespiti oggetto del presente avviso di vendita, precedentemente descritti, eccezion fatta per la servitù di passaggio sia pedonale che carrabile sulla strada interpoderale, i quali qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente.

Dalla CTU in atti viene evidenziata la presenza di un contratto di comodato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Catanzaro in data 17.06.2009 serie 3 n.124 della durata di 5 anni tra uno dei debitori eseguiti e la [REDACTED]

LOTTO SETTE: Piena proprietà 1/1, per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno attribuita ai due coniugi, di due appezzamenti di terreni siti nel Comune di San Giovanni in Fiore – località Macchia di Pietro e Volpintesta, rientranti nel Parco Nazionale della Sila, a confine con i Comuni di Serra Pedace.

I due appezzamenti sono così costituiti:

1) terreno della superficie catastale di mq. 3.910,00

L'altitudine media è di m.s.l.m 1625

Detto appezzamento di terreno essendo intercluso nella p.lla 9 confina solo con la predetta particella, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 7, particella 8, Qualità pascolo arb, Classe U, Superficie mq. 3.910,00 R.D. Euro 5,05 R.A. Euro 2,02

2) terreno della superficie catastale di mq. 240.250,00

L'altitudine varia da m.s.l.m 1550 a sud a m.s.l.m. 1675 a nord.

Detto appezzamento di terreno confina a Sud con la strada vicinale San Bernardo e con p.lle 295 e 22 del foglio 7, a Nord con la p.lla 7 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore e con una strada, ad Est con p.lla 481 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore, ad Ovest con strada vicinale San Bernardo, salvo altri.

Dati catastali: il suindicato appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al Foglio 7, particella 9, pascolo arb, Classe U, Superficie mq. 240.250,00 R.D. Euro 310,20 R.A. Euro 124,08

Professionista delegato
Notaio Matteo Mazzotta
Via Alimena, n. 56
87100 Cosenza

Prezzo a base d'asta: Euro 105.857,64 (Euro centocinquemilaottocentocinquantesette/64) prezzo ribassato del 15% rispetto alla precedente asta;

Offerta minima: Euro 79.393,23 (Euro settantanovemilatrecentonovantatre/23) pari al 75% del prezzo a base d'asta;

Regolarità edilizio-urbanistica: Dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'ing. Denise Esposito, risulta che i terreni, costituenti il LOTTO SETTE, in base allo strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale) aggiornato a seguito del Decreto Regionale di approvazione n.109 del 06.09.1999, rientranti nel LOTTO DUE abbiano la destinazione urbanistica E1-agricola vincolata, le cui caratteristiche sono riscontrabili nella perizia di stima alla quale si fa espressamente richiamo e che necessita di essere visionata dalle parti.

Si evidenzia, inoltre, che dalla citata documentazione non risultano vincoli ed oneri di nessun tipo gravanti sui cespiti oggetto del presente avviso di vendita, precedentemente descritti, eccezion fatta per la servitù di passaggio sia pedonale che carrabile sulla strada interpoderale, i quali qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente.

Dalla CTU in atti viene evidenziata la presenza di un contratto di comodato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Catanzaro in data 17.06.2009 serie 3 n.124 della durata di 5 anni tra uno dei debitori esecutati e la [REDACTED]

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'ing. Denise Esposito che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

La relazione è consultabile presso lo studio del professionista delegato, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, ovvero sui siti internet www.tribunaledicosenza.it e www.asteannunci.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso.

Presso lo studio del professionista delegato, la consultazione *de qua* potrà avvenire prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.

In tale luogo, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Ora di apertura delle buste ed esame offerte: in data **09 Giugno 2026 alle ore 10.15** si procederà all'apertura di tutte le buste pervenute esclusivamente in modalità telematica

Termini di presentazione delle offerte: Le offerte di acquisto devono essere depositate, solo con modalità telematica ai sensi degli artt. 12 e seguenti, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

Luogo di presentazione delle offerte: La presentazione delle offerte di acquisto in forma telematica,

Professionista delegato
Notaio Matteo Mazzotta
Via Alimena, n. 56
87100 Cosenza

contenente una dichiarazione in regola con il bollo, deve avvenire, mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica che può essere richiesta al gestore della vendita telematica, oppure mediante l'utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Luogo di esame di tutte le offerte: le offerte pervenute con modalità telematica saranno esaminate presso lo studio del Professionista Delegato.

Si precisa che l'udienza di esame delle offerte avverrà in forma esclusivamente telematica, tramite la piattaforma del gestore della vendita, www.garavirtuale.it, senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente.

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile
- la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.
- la vendita è a corpo e non a misura ed 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 e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. *protocollo ABI* per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

È possibile conseguire, presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Cosenza: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del 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 del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mediante bonifico sul conto della procedura.

Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati e comunicati dal professionista delegato, è di **120 giorni (o il**

diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione che non potrà essere inferiore a 90 giorni) dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario - che deve risultare accreditato nel predetto termine - sul conto corrente intestato alla procedura in epigrafe, i cui estremi saranno comunicati dal Professionista Delegato;

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno imputate preventivamente al pagamento degli oneri accessori e delle spese, e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, in caso di richiesta, ex art 41 T.U.B., avanzata dal creditore fondiario (il quale deve depositare una nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione) che sia stata ammessa dal Giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, al bonifico suddetto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma IV, del D. Lgs. 1.9.1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria, entro lo stesso termine di **120 giorni (o nel diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione che non potrà essere inferiore a 90 giorni) dall'aggiudicazione**, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare, presso lo studio del Professionista Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

Si evidenzia, inoltre, che la parte aggiudicataria, ai sensi dell'art. 585 comma IV c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve far pervenire al Professionista Delegato una dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, con la quale fornisce le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231.

In caso di inadempimento, cioè di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) o in caso di mancato deposito della dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231, entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata ex art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Inoltre, se il prezzo che si ricaverà dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

In nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

Si rende noto che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e fiscali conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n.227/2015 al Professionista Delegato 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 Delegato successivamente all'aggiudicazione;

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura

Professionista delegato
Notaio Matteo Mazzotta
Via Alimena, n. 56
87100 Cosenza

che gli verrà comunicata dal professionista delegato; Le somme non utilizzare per il compimento delle dette operazioni verranno restituite all'aggiudicatario.

Chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale di Cosenza: in mancanza, le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue:

VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona** di cui all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate solo in via telematica ai sensi degli artt. 12 seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015.

Il **gestore della vendita telematica**, è la Edicom Finance S.r.l., con sito internet: www.garavirtuale.it, inserita nell'elenco dei Gestori della Vendita Telematica con PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017, per svolgere le funzioni di gestore della vendita ex art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c..

Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c..

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, che non dovrà essere inferiore, come detto, al 10% del prezzo proposto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso la Banca Sella, IBAN IT02A0326812000052914015770.

Tale bonifico dovrà risultare accreditato **entro cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto** e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso 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.

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito.

- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso.
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità succitate, e se la stessa è in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, 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>.

Il **Portale delle Vendite Pubbliche** è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca.

A tal fine, due sono le modalità previste:

1. utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera *c – bis* del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 *Codice dell'Amministrazione Digitale*). La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.9.2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.

2. utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita **presentatore**, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Il medesimo presentatore può far pervenire per lo stesso esperimento di vendita e per ogni singolo lotto di quell'esperimento l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna generata da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata

rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID).

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta telematica deve contenere, in allegato, una dichiarazione, in regola con il bollo, la quale deve riportare tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 e, specificamente:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- il numero od altro dato identificativo del lotto.
- la descrizione del bene.
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato.
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento.
- l'importo versato a titolo di cauzione.
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione.
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia.
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32.

all'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 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).
- se società o persona giuridica, il certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

Per il caso di mancata aggiudicazione, l'offerente è tenuto pure ad indicare il codice iban sul quale avverrà la restituzione **mediante bonifico della cauzione** al termine della gara, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

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 od 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-2 code* dell'*International Organization for Standardization*.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno **n. 6 passaggi**, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy*.

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.
- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1)** confermare direttamente l'offerta (bottone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. **2)** firmare digitalmente l'offerta (bottone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta

completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su *client* mediante *smart card*; b) firma tramite *Java Web Start*. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato.

Si noti che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del *file offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle

operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15 del D. M. 26.2.2015 n. 32, 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 su supporto analogico oppure potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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 ed 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.

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici** (e consultabile utilizzando il seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte.

Ai sensi dell'art. 20 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il professionista delegato) ed il cancelliere.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona a partecipazione telematica**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line.

Il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

In caso di offerta unica la quale sia pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta è inferiore nei limiti del quarto al prezzo base si procederà, anche in presenza di istanze di assegnazione, a disporre un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni nel caso in cui vi sia la possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore; qualora non sussista tale possibilità di miglior vendita ed il creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo a base d'asta, il bene è assegnato al creditore; qualora non sussista tale possibilità di miglior vendita e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**Professionista delegato
Notaio Matteo Mazzotta
Via Alimena, n. 56
87100 Cosenza**

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta è inferiore nei limiti del quarto al prezzo base si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora un creditore abbia però proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo base il bene verrà assegnato al creditore. In caso di pluralità di offerte valide si procederà ad una gara, sulla base dell'offerta più alta, con gli offerenti telematici (i quali vi prenderanno parte in via telematica) e gli offerenti analogici (i quali prenderanno parte comparando personalmente); nel corso di tale gara, ciascuna offerta palese in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad **Euro 2.997,16 (Euro duemilanovecentonovantasette/16) per il LOTTO UNO, Euro 2.122,21 (Euro duemilacentoveventidue/21) per il LOTTO DUE, Euro 17.017,31 (Euro diciassettemilazerodiciasette/31) per il LOTTO TRE, Euro 6.444,67 (Euro seimilaquattrocentoquarantaquattro/67) per il LOTTO QUATTRO, Euro 1.140,59 (Euro millecentoquaranta/59) per il LOTTO CINQUE, Euro 1.382,78 (Euro milletrecentottantadue) per il LOTTO SEI, Euro 4.234,30 (Euro quattromiladuecentotrentaquattro) per il LOTTO SETTE** pari al 4% del prezzo a base d'asta;

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti si procederà a disporre l'aggiudicazione in favore di colui che ha proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà 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).

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 aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base e un creditore ha proposto istanza di assegnazione al prezzo pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; se nessun creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line**, sia offerente in via telematica.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale rilasciata in data non successiva alla vendita, in caso contrario il trasferimento è fatto in favore del procuratore.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario in favore di un terzo, dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei cinque giorni successivi dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo con sottoscrizione autenticata da un pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i poteri e le autorizzazioni, in caso contrario il trasferimento è fatto al creditore.

Si specifica che tutte le attività che, ai sensi dell'art 571 c.p.c. e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione oppure dal cancelliere o dal Giudice

**Professionista delegato
Notaio Matteo Mazzotta
Via Alimena, n. 56
87100 Cosenza**

dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero dal Gestore della vendita telematica presso la Sala Aste.

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato sul:

- Portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche;
- Diffusione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza e alla relazione di stima sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it e www.tribunale.cosenza.giustizia.it almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

Tra l'avvenuta pubblicità di cui sopra e la data fissata per la presentazione delle offerte dovrà decorrere ininterrottamente un termine non inferiore a 60 giorni.

Il competente Giudice, ha nominato quale Custode Giudiziario il medesimo Professionista Delegato, il Notaio Matteo Mazzotta, il quale dovrà essere contattato per eventuali visite inerenti l'immobile pignorato.

Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato, presso il proprio studio, all'indirizzo sopra indicato.

Cosenza, lì 14 febbraio 2026


**Il Professionista Delegato
Notaio Matteo Mazzotta**