

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**Sezione esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Giuseppe Sicilia**

**Professionista delegato: Dott. Francesco Bernaudo**

Procedura di espropriazione immobiliare n. R.G.226/1993

32/93 – 334/1994

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

Il sottoscritto professionista delegato: Dr. Francesco Bernaudo,

**V I S T A**

- l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del 30/01/2026 con la quale si dispone la prosecuzione delle vendite per come indicato nel provvedimento del 31/07/2025

**AVVISA**

Che il giorno 14/Maggio/2026 alle ore 11,00 presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, alla stanza n. 1, all'interno del palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica “sincrona mista” ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, degli immobili di seguito descritti:

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### **LOTTO N. 1**

Valore dell'ultimo esperimento di vendita: prezzo minimo:31.335,51;

( trentunomilatrecentotrentacinque/51)

**Valore di vendita : (27.485,18) ( ventisettemilaquattrocentoottantacinque/18)**

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base di vendita e precisamente ad euro 549,70 (cinquecentoquarantanovemila/70).

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Piena proprietà di un terreno sito in località Cibbia, agro del Comune di Castrolibero (CS);

è identificato in catasto al Foglio di mappa n.12 particella n.215 , superficie mq 391- dati derivanti dal tipo mappale n. 43381.1/1990.

Su tale terreno insiste il fabbricato così identificato" comune di Castrolibero foglio 12, particella 215 sub 1, indirizzo contrada Cibbia, n. 9, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 204 mq- rendita Euro 684,83;

Su tale lotto si dovrà costituire una servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire l'accesso ai lotti n. 2 e n. 3.

Trattasi di una costruzione con struttura portante in acciaio e copertura in fogli di lamiera grecata coibentata; i pavimenti sono in cemento; le pareti sono intonacate; all'ingresso è presente una porta in alluminio completa di saracinesca. All'interno è evidente la destinazione d'uso dei locali adibiti ad auto officina ma, sarebbe più consono dire moto officina.

## **LOTTO N. 2**

Valore dell'ultimo esperimento di vendita;

prezzo minimo 26.897,87(ventiseimilaottocentonovantasette/87);

**Valore di vendita: 22.863,19 ( ventiduemilaottocentosessantatre/19))**

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base di vendita e precisamente ad euro 457,26 ( quattrocentocinquantasette/26) .

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Terreno sito alla località Cibbia, agro del Comune di Castrolibero (CS), così come identificato al foglio 12, part. 184, qualità ente urbano, superficie mq 699, dati derivanti dal tipo mappale n. 43380.1/1990.

Su tale terreno insiste il fabbricato così identificato catastalmente “ Comune di Castrolibero, foglio 12, part. 184, sub 1, contrada Cibbia n. 9, piano terra, categoria A/7, classe1, consistenza 7,5 vani, rendita euro 735,95.

## **LOTTO N. 3**

Valore dell'ultimo esperimento di vendita;

prezzo minimo 12.421,62 (dodicimilaquattrocentoventuno/62)

**Valore di vendita: 10.558,38 (diecimilacinquecentocinquantotto/38)**

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base di vendita e precisamente ad euro 211,15 ( duecentoquindici/15).

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

A)

B) Fabbricato rurale sito alla località Cibbia, agro del Comune di Castrolibero (CS), così identificato “ Comune di Castrolibero, foglio 12, part. 2, qualità fabbricato rurale, superficie mq 113, dati derivanti dal frazionamento n. 3390 in atti dal 21/02/1991.

E' un manufatto adibito a deposito composto da quattro locali con rifiniture per civile abitazione;

C) Fabbricato rurale sito alla località Cibbia, agro del Comune di Castrolibero (CS), così identificato: foglio 12, particella 195, qualità fabbricato rurale, superficie mq 7, dati derivanti dal frazionamento n. 3390 in atti dal 21/02/1991;

D) Terreno sito alla località Cibbia, agro del Comune di Castrolibero (CS), così identificato catastalmente: Comune di Castrolibero, foglio 12, particella 196, qualità ficheco, classe 2, superficie mq 68, dati del frazionamento n. 3390 in atti dal 21/02/1991

Con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, ecc. si richiama quanto esposto dal C.T.U. Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio del 09/06/2009 e delle note integrative DEL 04/03/2010 depositata negli atti del fascicolo processuale.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet:

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita “ sincrona mista” di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società “Gruppo Edicom Spa” quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli art. 3 e seg. D.M. 32/2015 con in sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) - PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett b) D.M. 32/2015. Pertanto, le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico ( cioè in “ forma cartacea”);

coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche

partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità;  
coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo indicato nel presente avviso, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli " virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore di vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sala d'asta sita in via Antonio Guarasci, piano VI, presso palazzo dell'ufficio del Giudice di pace di Cosenza.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili, meglio descritti nella perizia di stima indicata, sono posti in vendita nella stato di fatto e di diritto in cui si trovano ( anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2001, n.380) con tutte

Ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate da professionista delegato presso il suo studio ovvero presso la sala d'asta sita in via Antonio Guarasci, piano VI, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Il codice IBAN del gestore " Gruppo Edicom S.P.A." da indicare per il versamento della cauzione in ipotesi di offerta telematica è: **IT02 A032 6812 0000 5291 4015770** presso Banca Sella.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA  
( IN BUSTA CHIUSA)

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità " analogica", dovrà depositare presso lo studio dello scrivente sito in Rogliano (CS) in via A. De Gasperi, n. 27- secondo piano, entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta ( che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto liberto da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet espressamente indicati;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

Si avverte altresì che, in base a quanto disposto dall'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.

L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto, solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli art. 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti:

dal Professionista delegato alla vendita, contattabile presso il suo studio in Rogliano (CS), Via A. de Gasperi, n. 27 – cell. 348 5173940, nei giorni ed orari di ufficio o mediante comunicazione da inviare al seguente indirizzo:

[francescobernaudo@odcsc.cs.legalmail.it](mailto:francescobernaudo@odcsc.cs.legalmail.it)

Cosenza, li 04/02/2026

Il Professionista Delegato  
Dott. Francesco Bernaudo