

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Giuseppe Greco

Professionista delegato dott. Luigi Mauro,

Custode Giudiziario dott. Luigi Mauro,

Procedura di espropriazione immobiliare nr. 114/2012 R.Es., promossa da BCC

Gestione Crediti S.P.A in persona del procuratore costituito Italfondario

S.p.A.

AWISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Professionista delegato dott. Luigi Mauro - vista l'ordinanza di delega del 21 luglio 2014;

- visti gli *artt. 591 bis, 569 e segg. c.p.c.* come modificati dalla legge 80/2005 e successive modificazioni;

FISSA

l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'articolo 573 *c.p.c.* 14 LUGLIO 2015, alle ore sedici (16,00) avanti a sè, nel proprio studio in Castrolibero alla via Bonifacio VIII, n. 12

FISSA

per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo per qualsiasi ragione o causa, l'udienza il 21 LUGLIO 2015, stesso luogo e stessa ora, per la vendita con incanto dei medesimi beni.

STABILISCE

per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti *ex art.573 c.p.c.* ovvero nell'ipotesi in cui si debba procedere alla vendita con incanto, che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- **Lotto numero uno** valore di stima Euro 40.202,00; Appartamento sito in Fagnano Castello CS, via A. Gramsci snc L'immobile oggetto dell'esecuzione è parte integrante di un fabbricato di tipo residenziale a cinque livelli abitativi e copertura a tetto. *L'appartamento ha una superficie lorda commerciale pari a circa 140,83 mq. con altezza media di 2,93 metri. E' inoltre presente un balcone di circa 27,6 mq.* Il suo schema planimetrico è caratterizzato da: un ingresso, una cucina, un servizio igienico, antibagno, due camere da letto, un ampio soggiorno, un vano antistante la cucina e un ripostiglio.
- **Lotto numero due** valore di stima Euro 34.685,00; Appartamento sito in Fagnano Castello CS via A. Gramsci snc L'immobile oggetto dell'esecuzione è parte integrante di un fabbricato del tipo residenziale a cinque livelli abitativi e copertura a tetto. *L'appartamento ha una superficie lorda commerciale pari a circa 117.43 mq. con altezza media di 2,80 m. Sono presenti due balconi di 44,40 mq.* Il suo schema planimetrico è caratterizzato da: un ingresso, una cucina, un servizio igienico, due camere da letto e un ampio soggiorno.
- **Lotto numero tre** valore di stima Euro 47.750,00; Appartamento sito in Fagnano Castello CS via A. Gramsci snc. Il fabbricato nel quale è ubicato

il bene pignorato è stato realizzato nei primi anni '70. Si presenta su cinque livelli e presenta un unico vano scale senza ascensore. *L'appartamento ha una superficie lorda commerciale pari a circa 115,25 mq. con altezza media di 2,75 m. Sono inoltre presenti due balconi di circa 44,41 mq.* Il suo schema planimetrico è caratterizzato da: un ingresso, una cucina, un ripostiglio, un grande soggiorno, un servizio igienico e due camere da letto.

- **Lotto numero quattro** valore di stima Euro 26.030,00; Appartamento sito in Fagnano Castello CS via A. Gramsci snc L'unità immobiliare è posto all'ultimo piano del fabbricato fungendo da copertura per l'intero stabile. *L'appartamento ha una superficie lorda commerciale pari a circa 117,62 mq. con altezza variabile da 3,21 m a 1,94 m. E' inoltre presente un balcone di circa 16,40 mq.* La mansarda è composta da tre vani contraddistinti (a-b-c), completamente privi di arredo ed adibiti a deposito, ed un servizio igienico.
- **Lotto numero cinque** valore di stima Euro 18.557,00; Magazzino sito in Fagnano Castello CS via A. Gramsci snc. L'unità immobiliare è posizionato al piano seminterrato, confina ad ovest con l'attiguo subalterno 12, mentre sui rimanenti lati con corte comune. *L'immobile ha una superficie calpestabile complessiva di 120,15 mq. con altezza media pari a 3 m.*
- **Lotto numero sei** valore di stima Euro 12.870,00; Magazzino sito in Fagnano Castello CS via A. Gramsci snc. Il magazzino è situato al piano seminterrato ed è adiacente al subalterno 11. *Il magazzino ha una superficie calpestabile complessiva di 76 mq. altezza media pari a 3 m.* E' composto da: un ingresso e tre vani adibiti a laboratorio di ceramica artistica.
- **Lotto numero sette + lotto numero otto** valore di stima Euro 20.046,00; Terreno in Fagnano Castello CS Località Pantano della Canna con annesso fabbricato in corso di costruzione. *Il terreno presenta un profilo altimetrico accidentato, la superficie è di 12.000 mq.* Il terreno è edificabile solo per nuove costruzioni annesse al ricovero di materiali ed attrezzature e per la conservazione e trasformazione di prodotti. *L'immobile in fase di costruzione ha la struttura disposta su due livelli abitativi.* L'unità immobiliare presenta una superficie lorda commerciale pari a circa 66,23 mq (piano terra) con altezza all'incirca pari a 2,80 m. Il piano primo, presenta una superficie di 60,31 mq. con altezza che varia da 3,50 m a 1,90 m. E' presente una balcone di circa 6,29 mq ed un porticato di 6,35 m. Non sono presenti i servizi igienici.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la **vendita senza incanto**:

1) le offerte di acquisto, in regola con il bollo, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato in Castrolibero alla Via Papa Bonifacio VIII n. 12 tel 0984/851177, in busta chiusa, **recante il numero della procedura** entro le ore 12,00 del giorno non festivo che precede l'asta.

2) ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Castrolibero alla Via Papa Bonifacio VIII n. 12, una busta chiusa (recante il numero della procedura esecutiva) contenente:

- a) domanda di partecipazione (in bollo) e offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- b) assegno circolare intestato al professionista delegato di importo pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'articolo 179 del C.C.); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C. C. I. A. A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cosenza ai sensi dell'Articolo 582 del codice di procedura civile; in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

3) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

4) All'udienza fissata dal professionista delegato saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è superiore al prezzo-base sopra indicato maggiorato del 20%, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se inferiore al prezzo base sopra indicato maggiorato del 20%, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente oppure, in caso di dissenso del creditore procedente, ad incanto;

- in caso di pluralità di offerta: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione al maggiore offerente (anche in caso di mancanza di adesioni alla gara).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 100 per gli immobili valutati fino a € 5000, € 1000 per gli immobili valutati da € 5000 a € 50000; € 2000 per gli immobili di valore superiore a € 50000.

Allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

5) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dal professionista delegato), detratto l'importo della cauzione già versato, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni bancari intestati al professionista delegato.

6) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita

comunicazione al professionista delegato.

7) Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 Cod. Proc. Civ. oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'articolo 572 comma terzo Cod. Proc. Civ. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, si svolgerà nei termini su indicati, udienza per la vendita all'incanto innanzi al professionista delegato.

8) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro dieci giorni dal professionista delegato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione (provvisoria) mediante assegno circolare intestato al professionista.

9) All'esito dell'aggiudicazione potranno essere presentare eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 Cod. Proc. Civ.; da ritenersi ammissibili ove: - presentate entro dieci giorni dall'asta;

- superiori di almeno un quinto rispetto al prezzo raggiunto dall'incanto;

- accompagnate da cauzione pari al 20% del prezzo raggiunto dall'asta;

- dette offerte, irrevocabili sino alla data dell'udienza che sarà fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, devono essere depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Cosenza unitamente ad assegno circolare pari al 20% del prezzo-base raggiunto;

- verificata l'ammissibilità delle offerte, sarà indetta dal Giudice dell'Esecuzione una gara alla quale verranno invitati a partecipare oltre gli offerenti in aumento ex art. 584 Cod. Proc. Civ. e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto, che entro il termine che sarà fissato, avranno integrato la cauzione nella misura di cui all'art. 584 Cod. Proc. Civ.;

- ove nessuno degli offerenti in aumento parteciperà alla gara così indetta l'aggiudicazione diverrà definitiva e sarà pronunciata a carico degli offerenti, salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo, la perdita della cauzione,

10) Ove entrambi gli esperimenti risulteranno infruttuosi il delegato fisserà, volta a volta ulteriori esperimenti di vendita dopo aver acquisito l'assenso dei creditori, i quali potranno essere invitati a comunicare le proprie determinazioni anche a mezzo di posta elettronica certificata; una volta acquisiti gli atti di assenso il professionista delegato procederà con le medesime modalità indicate nell'ordinanza e modificando esclusivamente il prezzo/base della vendita;

solo nel caso in cui il prezzo indicato nella consulenza estimativa si sia ridotto – a seguito di successivi abbattimenti – sino al 35% rispetto al valore di stima rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione

Condizioni di vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

2) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001).

3) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura

non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

- 4) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenti in consulenza, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 5) Il prezzo base per le offerte è quello indicato nella relazione a firma dell'Ing. Iole Fantozzi.
- 6) I compensi di cui all'art. 7 comma 1 del d. m. 25 maggio 1999 saranno posti a carico dell'aggiudicatario.
- 7) I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario); sono a carico dell'aggiudicatario, inoltre, gli oneri fiscali di trasferimento.
- 8) Maggiori informazioni potranno essere fornite direttamente acquisite sul sito internet <http://www.asteavvisi.it>, <http://www.asteannuncLit> Per ulteriori informazioni sullo stato di occupazione e per visionare gli immobili contattare il Custode Giudiziale con recapito in Castrolibero alla Via Papa Bonifacio VIII n. 12 tel 0984/851177.
- 9) l'avviso di vendita, per tre giorni consecutivi, sarà affisso nell'Albo del Tribunale di Cosenza.

Castrolibero 09/04/2015

firmato
dr. Luigi Mauro

