

# TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.I. Dott.ssa F. Goggiamani R.E. 273/11

Professionista delegato e custode giudiziario Avv. Vincenzo Aprile

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Professionista delegato Avv. Vincenzo Aprile;

-vista l'ordinanza di nomina notificata a mezzo PEC al sottoscritto in data 16/09/2015;

-visto il D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito in Legge 6 agosto 2015 n. 132;

### FISSA

Per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dalle ore 9,30 alle ore 12,00 del giorno non festivo che precede l'udienza di seguito indicata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza.

### FISSA

la data del **12 (dodici) maggio 2016**, alle ore 16,00 (sedici) avanti a sé, presso il suo studio in Cosenza, Corso Luigi Fera n° 108 per l'udienza di **vendita senza incanto**.

### STABILISCE

Per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a Euro 1.000,00.

### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

**LOTTO UNICO: prezzo base non inferiore a quello di stima, 45.000,00 €.**

L'appartamento fa parte di una palazzina a tre piani + magazzini al piano terra; il suddetto nello specifico si trova all'ultimo piano (mansarda sottotetto) che ne costituisce il quarto piano, situato in via Fratelli Rosselli nel Comune di Fagnano Castello (CS), individuato al catasto urbano nel Comune suddetto al foglio n 12 - particella n 112 - sub 7 - cat A/3 - classe 2 - consistenza 5,5 (5 vani e accesso) - rendita 340,86 €.; confina, inferiormente con proprietà [REDACTED], con via Fratelli Rosselli ex via Pastellara, con la proprietà [REDACTED]. L'appartamento in questione ha una superficie utile interna netta di 96,40 mq con lastrico solare coperto esterno di superficie netta di 58,68 mq, per una superficie totale netta di 155,08 mq, con scala di accesso esterna in comproprietà, con ingresso completamente indipendente, posto sulla facciata posteriore dell'immobile. La porzione di terreno dove insiste il percorso per l'accesso all'ingresso principale è oggetto di comproprietà indivisa tra i confinanti e quindi il futuro acquirente dovrà rispettare il suddetto vincolo di comproprietà condominiale.

L'immobile di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore depositata presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza, la quale deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

L'immobile risulta essere libero e nell'esclusiva disponibilità degli esecutati proprietari e familiari. Non vi è alcun certificato di agibilità/abitabilità. L'appartamento risulta condonato come superficie accessoria con destinazione soffitta sottotetto praticabile ma non abitabile.

L'aggiudicatario potrà ricorrere alla disciplina degli artt. 12 e 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 come integrati e modificati rispettivamente dall' art. 34 comma 6 e art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**DETERMINA**

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

- 1) Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, entro le ore 12,00 del giorno antecedente la vendita, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche *ex art. 579 comma III c.p.c.*, una busta chiusa sulla quale dovrà essere indicato esclusivamente 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; la busta dovrà contenere:
  - a) Domanda di partecipazione in bollo e offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno centoventi giorni.
  - b) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (prezzo base con massimo ribasso di  $\frac{1}{4}$ ), a pena di inefficacia.
  - c) Assegno circolare intestato al professionista delegato di importo pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione) che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
  - d) Il lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
  - e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
  - f) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della migliore offerta per l'applicazione del disposto dell'articolo 573 c.p.c. in caso di gara tra gli offerenti.

L'offerta deve riportare comunque le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia, 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; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

Salvo quanto previsto dall'articolo 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato entro 10 giorni dal Professionista delegato), detratto l'importo per la cauzione già versato, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegni circolari intestati al Professionista delegato.

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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito ai sensi dell'art. 585 c.p.c., il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. La disposizione si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato a norma del periodo precedente, il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio.

Le buste saranno aperte all'udienza e all'ora sopra indicata, alla presenza degli offerenti che vorranno comparire.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari al prezzo base d'asta o inferiore in misura non eccedente un quarto (1/4) dello stesso prezzo base (c.d. prezzo minimo), si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ma qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e ss. c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'articolo 588 e ss. c.p.c. (in quanto più conveniente);

in caso di pluralità di offerte si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente (allorché sia trascorso un (1) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore ex articolo 588 c.p.c.;

- se gli offerenti non aderiscono alla gara (non rilanciando), bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

a) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al miglior offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo del bene e sia stata fatta istanza di assegnazione, in tal caso il bene staggito sarà assegnato al creditore istante ex articolo 588 c.p.c.;

b) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex articolo 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà presentato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo del prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Se, tuttavia, sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella miglior offerta o nell'offerta presentata per prima o ancora se il prezzo offerto all'esito della predetta gara è inferiore al prezzo base, il Giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione;

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo 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 prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. Conformemente a quanto previsto dall'art. 588 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito di ..... del ..... Rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto

dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui all'allegata nota"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

- 1) L'immobile sarà venduto libero da formalità pregiudizievoli (pignoramenti e ipoteche): le tasse e le imposte ipotecarie per le cancellazioni (importi versati ai sensi del d.lgs. n. 237/1997 e successive modifiche) saranno a carico della procedura. A carico dell'assegnatario o dell'aggiudicatario saranno posti tutti i compensi di cui al D.M. 25 maggio 1999 n. 313 art. 7.
- 2) Nella vendita senza incanto le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di avvocato con allegata la procura. Possono essere presentate altresì offerte per persona da nominare esclusivamente tramite avvocato. Si precisa che l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c., dovrà eseguirsi presso lo studio del Professionista delegato sito in Cosenza in C.so Luigi Fera n.108.
- 3) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, meglio descritto nella perizia del CTU in atti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- 4) 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 in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
- 5) Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- 6) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti a cura del Professionista Delegato:

- 1) Affissione dell'avviso di vendita per tre giorni consecutivi nell' Albo Giudiziario del Tribunale di Cosenza e nell' Albo Pretorio on line del Comune di Fagnano Castello (CS);
- mentre a cura della Ediservice Srl:
- 2) Inserimento su rete internet all'indirizzo [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e su periodico "Rivista Aste Giudiziarie" del presente avviso di vendita unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima del termine assegnato per la presentazione delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e fino all'eventuale vendita con incanto;

- 3) Pubblicazione del presente avviso di vendita, sul *canale satellitare 810 di Sky "canale Aste"* per una durata di 14 gg con 3 passaggi giornalieri e l'invio postale di una missiva contenente l'avviso d'asta direttamente ai residenti nella località ove è ubicato l'immobile (Postal Target);
- 4) Pubblicazione del presente avviso di vendita, per estratto in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima del termine assegnato per la presentazione delle offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.*, nonché, nell'ipotesi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, almeno quarantacinque giorni prima su "*Quotidiano del Sud*".

Maggiori informazioni potranno essere acquisite dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal Delegato alla vendita Avv. Vincenzo Aprile (tel/fax 0984/391024 – email: enzoaprile@libero.it – pec: vincenzo.aprile@avvocaticosenza.it).  
Cosenza, li 13 gennaio 2016

Il Professionista delegato e custode

Vincenzo Aprile Avvocato

**AVV. VINCENZO APRILE**

Via Luigi Fera n° 103 87100 Cosenza

Tel/Fax 0984/391024

P.IVA: 00255250789