

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva Immobiliare n. 143/98 RGEI
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Goggiamani
Professionista delegato: Avv. Alice Caputo
Custode giudiziario: Francesco Perrone

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

La sottoscritta Avv. Alice Caputo, con studio in Montalto Uffugo (CS), alla Via San Giovanni Bosco snc, fabbr. B02, Scala B, contrada Via S. Maria di Settimo, in qualità di professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., come disposto dall'ordinanza resa dal G.E., in data 16.12.2014, con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 143/98 R.G.E.I., pendente innanzi al Tribunale di Cosenza, così come assegnati al debitore esecutato a seguito di giudizio di divisione n. 4306/2002 RGAC innanzi al Tribunale di Cosenza, vista l'autorizzazione del G.E. del 9.10.2015, visti gli art. 591 bis, 569 e seguenti c.p.c. come modificati dal D.l. nr. 83/2015 convertito con modificazioni in Legge nr. 132/2015

FISSA

presso il proprio studio, sito in Via San Giovanni Bosco snc, Fabbr. B02, scala B, contrada Santa Maria di Settimo, Montalto Uffugo, CS, 87046, per il giorno **11 Novembre 2016** alle **ore 16**, la vendita senza incanto, della proprietà dei beni assoggettati ad espropriazione così individuati:

PRIMO LOTTO

Appartamento sito nel Comune di Acquappesa, Località Bagni, civico 54, posto al piano terra, costituito da: ampio vano soggiorno/cucina, piccolo vano ripostiglio, vano spogliatoio/ripostiglio con uscita sul terrazzo scoperto, 2 camere da letto, bagno, per una superficie complessiva lorda di mq. 95,96, oltre mq 49,70 mq di terrazzo scoperto, per un totale di **108,38 mq**, censito al Catasto al **Foglio 24, part. 167, sub 17, piano terra, Cat. A/3, classe 2, di vani 6**, indirizzo: località Bagni civico 54. La sopraccitata unità immobiliare è ubicata al piano terra di un fabbricato condominiale composto da 2 piani fuori terra. Confina a fianco con altro appartamento posto sempre al civico 54. Il prezzo è al netto dei costi di sanatoria stimati in euro 3.000,00. **Il prezzo base d'asta è fissato in euro 54.400. (Prezzo minimo: prezzo base d'asta con massimo ribasso di 1/4).**

SECONDO LOTTO

Terreni siti nel Comune di Fagnano Castello così composti:

- appezzamento di terreno identificato catastalmente al **foglio 7, particella 305, di mq 770 netto, seminativo irriguo arborato;**
 - appezzamento di terreno al **foglio 7, particella 320, di 304 mq, orto irriguo;**
 - appezzamento di terreno al **foglio 7, particella 322, di mq 1.280 orto irriguo;**
 - appezzamento di terreno al **foglio 7, particella 583, di mq. 1.070 seminativo arborato;**
 - appezzamento di terreno al **foglio 7, particella 717, di mq 10 ficheto;**
- per un totale di di mq 3.434.**

I suddetti appezzamenti di terreno sono relativamente periferici rispetto al centro abitato di Fagnano ed a nord di quest'ultimo, in accentuata pendenza verso est e in zona agricola. La flora è costituita essenzialmente da alberi da frutto. La quasi totalità dei terreni può attingere da piccoli canali irrigui e l'accessibilità ai terreni è agevole. La destinazione è agricola.

Il prezzo base d'asta è di Euro 4.256. (*Prezzo minimo: prezzo base d'asta con massimo ribasso di 1/4*).

TERZO LOTTO

Terreni siti nel Comune di San Marco Argentano così costituiti:

- appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 38, particella 20, di mq 4.330, pascolo arborato;

- appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 38, particella 21, di mq 970, pascolo;

- appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 38, particella 125, di mq 53.450 seminativo irriguo II;

- appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 38, particella 126 di mq 16.000 seminativo irriguo II;

- appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 38, particella 127 di mq 2.520 seminativo irriguo I,

Per una superficie totale di mq 77.270.

Il prezzo base d'asta è di Euro 76.560. (*Prezzo minimo: prezzo base con massimo ribasso di 1/4*).

In caso di gara o di incanto le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori:

- euro 2.000 per il primo lotto;
- euro 100 per il secondo lotto;
- euro 2.000 per il terzo lotto.

Allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I beni, di cui sopra, sono meglio descritti nella relazione di perizia dell'esperto estimatore, in atti, 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 e per tutto ciò che non è espressamente indicato nel presente avviso.

DETERMINA

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

1) Vendita senza incanto.

1.1. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare l'offerta di acquisto presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, entro le ore dodici (12,00) del giorno non festivo che precede la vendita. Sulla busta chiusa dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data di vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, nè nome delle parti, nè numero della procedura, nè il bene per cui è stata fatta l'offerta, nè l'ora della vendita o altro.

1.2 L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (prezzo base con massimo ribasso di 1/4) a pena di inefficacia;
- d) 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'art. 573 cpc in caso di gara tra gli offerenti;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

1.3 Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio box, posti auto, cantine) si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto.

1.4 All'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta, 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, 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, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

1.5 All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato con specificazione del numero della procedura esecutiva per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi di quanto indicato al numero 1.3, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

1.6 L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

1.7 L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

1.8 Salvo quanto disposto nel successivo punto 1.9, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso lo studio del professionista delegato di assegni circolari non trasferibili, intestati al delegato stesso.

1.9 In caso di mancato versamento del saldo prezzo (o di una rata ove il giudice abbia autorizzato per giustificati motivi il pagamento rateale) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

1.10 L'esame delle offerte verrà effettuato presso lo studio del professionista delegato alla vendita, sito in Via San Giovanni Bosco snc, Fabbr. B02, contrada Santa Maria di Settimo, Montalto Uffugo, CS, 87046 e le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta (cd. 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'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma

degli artt. 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 migliore offerente (allorchè sia trascorso 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 istante ex art. 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 migliore offerente, 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 istante ex art. 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 art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso 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 cpc e il prezzo indicato nella migliore 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.

1.11 In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

1.12 Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nella vendita senza incanto 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.

1.13 Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P. R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, risultanti dall'apposita nota riepilogativa redatta dall'Istituto nel termine per il versamento del residuo prezzo, nonchè depositare l'eventuale residuo con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito.

1.14 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 del 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. 585 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...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 dell'ipoteca di cui all'allegata nota"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente 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.

Condizioni della vendita

- 1) Nella vendita senza incanto le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di avvocato.
- 2) Nel suddetto caso, alla dichiarazione di offerta o all'istanza di partecipazione deve essere allegata la procura.
- 3) L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio in Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le comunicazioni verranno fatte in cancelleria.
- 4) L'aggiudicatario deve versare la differenza del prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario dal professionista delegato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione (provvisoria) mediante assegno circolare intestato al professionista con indicazione del numero di procedura esecutiva.
- 5) **Gli immobili**, meglio descritti nella perizia di stima (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), **si vendono nello 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) senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessioni, 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.**
- 6) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 dall'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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 7) Il bene risulta gravato da iscrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario. Sono a carico dell'aggiudicatario, inoltre, gli oneri fiscali del trasferimento.
- 8) Gli immobili saranno venduti liberi da formalità pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramenti e sequestri); le tasse e le imposte ipotecarie per le cancellazioni (importi versati ai sensi del d.lgs. n. 237 del 1997 e successive modifiche) saranno a carico della procedura; saranno a carico dell'assegnatario o dell'aggiudicatario tutti i compensi di cui al D.M 25 maggio 1999 n. 313 art. 7. Gli importi appena menzionati dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.
- 9) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

10) Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

11) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

12) Maggiori informazioni potranno essere fornite dal delegato (numero di tel. 347 7805026), oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet: <http://www.asteavvisi.it>, <http://www.asteannunci.it>.

13) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, all'avviso di vendita e alle foto, sui siti internet: www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it;

14) Per ulteriori informazioni sullo stato degli immobili e per visionarli, contattare il professionista delegato al seguente recapito telefonico: 347 7805026.

PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE

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

- 1) tramite la EDISERVICE Srl, il delegato provvederà alle pubblicità dei successivi punti 2), 3), 4);
- 2) pubblicazione del presente avviso di vendita, per estratto, in un termine non superiore a centoventi giorni e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto una sola volta su "Il Quotidiano del Sud" (nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato alle vendite giudiziarie nella giornata della domenica), nonché sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie";
- 3) pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e foto allegate, da effettuarsi almeno tre mesi prima e fino al giorno dell'eventuale vendita, sul sito Internet all'indirizzo: www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it;
- 4) diffusione almeno 60 giorni prima del termine assegnato per la presentazione delle offerte di acquisto per la vendita senza incanto, tramite il servizio Postal Target prestato da Ediservice Srl di un avviso di vendita recante le medesime informazioni necessarie per effettuare la pubblicità di cui al precedente punto 2), nonché delle foto degli immobili.

La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza che potrà fornire maggiori informazioni.

Per ulteriori chiarimenti contattare il professionista delegato al seguente numero: 347 7805026.

Il professionista delegato
Avv. Alice Caputo

