

TRIBUNALE DI COSENZA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. G. Sicilia
Delegato alla vendita: Avv. Valentina Cozza
Custode giudiziario: Avv. Valentina Cozza

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Valentina Cozza con studio in Cosenza, Piazza M. Quintieri n. 14,
- visto l'art. 490 c.p.c. e successive modifiche alla luce del D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132;
- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del G.E., Dott.ssa F. Familiari del 13/09/2022 e notificata al Professionista Delegato in data 13/09/2022, di modifica delle condizioni di vendita alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569 c. 4 c.p.c., applicabile ai sensi dell'art. 4 c. 5 d.l. 59/2016, conv. in l. 119/2016,
- visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c;

AVVISA

che il giorno **3 maggio 2024, alle ore 11:00** avanti a se, presso la sala aste, stanza n. 1 messa a disposizione nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, VI piano, si procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti, ai sensi degli artt. 570 e ss c.p.c., precisando, sin d'ora, che tutte le buste contenenti le offerte verranno aperte lo stesso giorno alle ore 11:00.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1

Si tratta di terreni edificabili di proprietà di uno o più debitori esecutati. Questo lotto è posizionato in adiacenza a strada pubblica e con andamento poco scosceso, ne consegue la singola omogeneità territoriale, morfologica e di destinazione urbanistica dei lotti in vendita. I terreni sono ubicati in zona periferica nel comune di Castiglione Cosentino (CS), alla località Parulli, distinti al C.T. del medesimo comune e riportati nel seguente elenco Foglio di mappa 14 particelle 287, 355, 358, 273, 277, 275 e 278. Per una superficie totale di MQ 10.262.

Lotto 2

Si tratta di terreni agricoli di proprietà di uno o più debitori esecutati. Questo lotto è posizionato in adiacenza a strada pubblica. I terreni si estendono in minor parte in zona pianeggiante e collinare ed in maggior parte in zona scoscesa con esposizione a Nord. I terreni sono ubicati in zona periferica nel comune di Castiglione Cosentino (CS), alla località Parulli, distinti al C.T. del medesimo comune e riportati nel seguente elenco Foglio di mappa 13

particelle 38, 280, 281, 279, 282, e Foglio 14 particelle 265, 267, 354, 356, 357, 23, 24, 29, 35, 179, 181, 209, 232, 264, 266 e 322.

Per una superficie totale di MQ 109.365.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione peritale del C.T.U. Ing. Mauro Castiglione, allegata al fascicolo dell'esecuzione.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1: € 97.300,48

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato — pertanto con il ribasso consentito, l'offerta non potrà essere inferiore ad € **72.975,36**.

In caso di presentazione di più offerte, si svolgerà la gara tra gli offerenti con rilanci minimi di almeno il 2% del prezzo base d'asta pari ad € 1.946,00.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2: € 121.733,12

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato pertanto con il ribasso consentito, l'offerta non potrà essere inferiore ad € **91.299,84**.

In caso di presentazione di più offerte, si svolgerà la gara tra gli offerenti tramite offerte con rilanci minimi di almeno il 2% del prezzo base d'asta pari ad € 2.434,66.

DISCIPLINA DELLE VENDITE

1) Come previsto nella Convenzione per l'integrazione del protocollo d'intesa dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie sottoscritta il 10.4.2018 tra il Tribunale di Cosenza e la società Edicom, la società Ediservice S.r.l., facente parte della rete d'impresa Gruppo Edicom, società iscritta nel registro di cui agli art. 3 ss. D.111. 32/2015

2) con il sito internet www.garavirtuale.it PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017, è stata indicata come gestore della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale e scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

3) la modalità di svolgimento delle aste e quella della sincronia mista, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che avranno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparando dinanzi al professionista delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati all'interno dell'avviso di vendita che sarà una delle stanze messe a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci.

4) le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/2/15 n. 32 artt 12 e segg depositate secondo le indicazioni riportate nel manuale utente pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito nell'avviso di vendita.

Per chi intende partecipare alle vendite in forma telematica si avvisa che deve:

presentate offerta con modalità telematica accedendo al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>, <https://venclitepubbliche.giustizia.it> , <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015 trasmettere l'offerta mediante apposita " casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale può essere trasmessa ai sensi dell'art 12 co. 5 D.111. 32/2015 a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12 e 13 D.111. 32/2015, ogni offerente, esclusi i debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 12 del giorno non festivo precedente quello dell'asta una dichiarazione in regola con il bollo contenente: a) i dati identificativi dell'offerente con espresso indicazione del codice fiscale e della partita iva; b) l'Ufficio Giudiziale presso il quale pende la procedura c) l'anno e il numero di ruolo della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) il nome del professionista delegato; g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al co. 4 dell'art. 12 D.N. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. al co. 4 dell'art.12 D.N. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

si precisa che in caso l'offerente utilizzi la modalità telematica, le offerte o devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla lett. n) su indicate e che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificate dal Ministero della Giustizia. In ogni caso, rimanendo il delegato disponibile a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o della domande di partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (delegato stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, rinvia, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici; precisando, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile;

allegare nell'ipotesi in cui l'offerta è formulata da più persone, anche in copia per immagine, la procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015,

trattarsi esclusivamente ai sensi dell'art. 571 c.p.c. di uno dei seguenti soggetti: l'offerente (uno degli offerenti o del legale rappresentante della società offerente) o di procuratore legale anche a norma dell'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c.

ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, 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 che 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, a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Lo scrivente professionista delegato avvisa, altresì, che 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 e 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.

Per chi intende partecipare alle vendite in forma analogica, si avvisa che:

Ogni offerente, esclusi i debitori e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà depositare, entro le ore 12 del giorno non festivo precedente quello dell'asta, presso lo studio del sottoscritto professionista sito in Cosenza, alla Piazza M. Quintieri n. 14, una dichiarazione in bollo in busta chiusa contenente: a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del Codice Fiscale e della Partita Iva; b) l'Ufficio Giudiziale presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo della procedura, d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene, f) il nome del professionista delegato g) la data e l'ora fissate per delle operazioni di vendita, h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento nonchè, un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni).

In ogni caso chi intende partecipare alle vendite con modalità telematica deve:

fornire al professionista delegato la prova dell' avvenuto versamento tramite bonifico bancario su c/c della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto. A tal proposito si riportano di seguito le coordinate IBAN del c/c su cui versare la cauzione esclusivamente in ipotesi di presentazione di offerta telematica the e quello fornito dal gestore delle vendite telematiche, **IBAN: ITO2A 03268 1200005291 4015770**, c/o Banca Sella. Si precisa the il bonifico deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile

In caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura;

In caso di avvocato the presenti offerta per persona da nominate, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto.

INDICAZIONI OPERATIVE

la perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nel sito www.tribunale.cosenza.giustizia.it

saranno dichiarate inammissibili :

- a) le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente quello dell'asta;
- b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub i);
- c) le offerte criptate o analogiche non accompagnate da cauzione prestata;
- d) laddove prevista il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

In caso di unica offerta presentata in modalità criptata o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal giudice si procederà senz'altro all'accoglimento;

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad 1/4, il delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss c.p.c.; In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche il delegato inviterà tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta a norma dell'art 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt 573 e 574 c.p.c. pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente (allorchè sia trascorso il tempo di 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilancio);

si procederà invece all'aggiudicazione a favore del maggiore offerente nel caso di mancanza di adesione alla gara da parte degli offerenti, in caso di loro assenza e in mancanza di istanze di assegnazione, in tal caso il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo, o, in caso di parità del prezzo offerto a colui che abbia versato la cauzione di maggior importo, o, in caso di parità di prezzo o di importo della cauzione a chi abbia offerto di pagare in minor tempo (in questo caso il termine per il pagamento dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario a pena di decadenza), o, ove le offerte siano tutte equivalenti l'immobile verrà aggiudicato a colui il quale avrà presentato l'offerta per primo;

in ogni caso ove siano state assegnate istanze di assegnazione il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art 588 cpc e ss anche nel caso di gara e di mancato raggiungimento a seguito di rilancio del prezzo base d'asta del bene;

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 disp. Att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso e non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo sempre tramite bonifico bancario sarà relazionata la circostanza al G.E. per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Agli offerenti non risultati aggiudicatari la caparra verrà restituita detratte solo le spese vive per il bonifico o per l'emissione dell'assegno circolare di restituzione-

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario non oltre l'udienza ex art 569 cpc ed avrà provveduto a precisare il credito entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il delegato specificherà all'aggiudicatario con raccomandata o a mezzo posta elettronica certificate che l'importo da versare per il saldo del prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul c/c della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. E' fatta salva la possibilità per il delegato di accantonare una somma maggiore per spese di procedura a carico della massa qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata alle seguenti condizioni:

1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dall'esperto stimatore in atti (che deve intendersi qui integralmente trascritta e richiamata); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore in atti (in ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del D.P.R n. 380/2001 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali 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 di prezzo).
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, 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 considerate anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.
- 4) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- 5) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relative alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge che il professionista delegato quantificherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata insieme all'iban del c/c su cui effettuare il bonifico, ma che, nel caso in cui alla fine dovessero risultare insufficienti, saranno oggetto di richiesta di integrazione da corrispondersi a cura dell'aggiudicatario entro 15 giorni a pena di decadenza dell'aggiudicazione atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.
- 6) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni), saranno fornite dal professionista delegato.
- 7) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune e di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria.
- 8) Il custode provvederà a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino.
- 9) Per tutto quanto non previsto dalla presente ordinanza si applicano le norme di legge.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del delegato sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art 490 comma 1 c.p.c. 120 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

sempre quanto alla pubblicità di cui all'art. 490 commi 2 e 3 c.p.c. l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art 173 bis disp. Att. C.p.c. va data diffusione; a cura del professionista, avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, sui siti internet : www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.it, www.v.canaleaste.it, interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la

pubblicazione su www.immobiliare.it e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito internet ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it. Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita Avv. Valentina Cozza (Tel 0984 — 1811290; cell. 3485877912, email valentina.cozza@hotmail.it) e dal gestore delle vendite telematiche Edicom Finance srl, Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 — Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Cosenza 3 gennaio 2024

Il professionista Delegato

Avv. Valentina Cozza