

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Giorgio Previte

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Dott.ssa Rosa Salerno

Procedura di espropriazione immobiliare nr. R.Es. 94/2002

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Professionista Delegato, Dott.ssa Rosa Salerno;

- visto il provvedimento del 15 Settembre 2015, con cui il G.E. ha rinnovato l'ordinanza già emessa in data 24 Ottobre 2011, redatto alla luce del D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015;
- visto il provvedimento del G.E., dott. Giorgio Previte, emesso in data 21 Gennaio 2018, con cui è stato disposto un ulteriore tentativo di vendita ai prezzi-base ribassati del 15% rispetto all'ultimo tentativo di vendita realizzato;
- visti gli artt. 567, 569 e 591 *bis* c.p.c.;

FISSA

- l'udienza del giorno **28 Novembre 2018 alle ore 17:00** per l'esperimento della **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, degli immobili meglio descritti nella relazione di stima in atti (alla quale si fa espresso riferimento) ovvero per la gara sulle medesime ai sensi dell' art. 573 c.p.c. se presentate in misura superiore ad una; presso il proprio studio sito in Cosenza, Viale Giacomo Mancini, n. 130;
- Per il deposito delle offerte in busta chiusa, presso il medesimo Studio, **entro le ore 13:00** dell'ultimo giorno non festivo che precede la data fissata per il loro esame e la vendita.

STABILISCE

Per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. che ciascuna offerta in aumento sull'offerta più alta non potrà essere inferiore a: € 200,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 300,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; €

800,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 200.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita oltre € 200.000,00.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N.1 (piena proprietà): prezzo base € 32.790,96 (euro trentaduemilasettecentonovanta/96 centesimi);

Appartamento sito nel Comune di Piane Crati (CS) in V.le della Repubblica n°77, posto al piano 1° piano f.t. di un immobile costruito a seguito di Concessione edilizia n°10 rilasciata dal Sindaco del Comune di Piane Crati in data 10/04/1976 composto da: n°3 camere, ampio soggiorno, cucina e doppio servizio, per una superficie lorda di mq 160, oltre mq 22 di balconi e ripostiglio esterno di 12 mq.

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Piane Crati al Foglio 5 - Part. 264 - Sub. 4 - Cat. A/2 - Cl 1 - Consistenza 8 vani - Rendita Euro 495,80.

LOTTO N.2 (piena proprietà): prezzo base € 22.953,67 (euro ventiduemilanovecentocinquantatre/67 centesimi);

Appartamento sito nel Comune di Piane Crati (CS) in V.le della Repubblica n°77, posto al piano 2° piano f.t. di un immobile costruito a seguito di Concessione edilizia n°10 rilasciata

dal Sindaco del Comune di Piane Crati in data 10/04/1976.

L'immobile, allo stato rustico, ha una superficie lorda di mq 160, oltre mq 22 di balconi e ripostiglio esterno di 12 mq. Esso risulta completamente libero, senza tramezzi interni, dotato solo di infissi in alluminio tipici dell'età di costruzione del fabbricato.

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Piane Crati al Foglio 5 - Part. 264 - Sub. 5 - Cat. in corso di definizione.

LOTTO N.3 (piena proprietà): prezzo base € 21.989,77 (euro ventunomilanovecentottantanove/77 centesimi);

Locale sottotetto sito nel Comune di Piane Crati (CS) in V.le della Repubblica n°77, posto al piano sottotetto di un immobile costruito a seguito di Concessione edilizia n°10 rilasciata dal Sindaco del Comune di Piane Crati in data 10/04/1976.

L'immobile, allo stato rustico, ha una superficie lorda di mq 148, oltre mq 37 di balconi e ripostiglio esterno di 12 mq.

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Piane Crati al Foglio 5 - Part. 264 - Sub. 6 - Cat. in corso di definizione.

LOTTO N.4 (piena proprietà): prezzo base € 2.731,97 (euro duemilasettecentotrentuno/97 centesimi);

Terreno sito nel Comune di Piane Crati (CS) in località Rizzuto.

Il bene risulta censito al N.C.T. del Comune di Piane Crati al Foglio 1 - Part. 173, Qualità: Uliveto, Cl: 2, Superficie: 1240 mq., Red. Dom.: € 2,56 e Red. Agr.: € 1,92.

LOTTO N.5 (quota di proprietà: 4/12): prezzo base € 1.586,30 (euro millecinquecentottantasei/30 centesimi);

Terreno sito nel Comune di Aprigliano (CS).

Il bene risulta censito al N.C.T. del Comune di Aprigliano al Foglio 24 - Part. 137, Qualità: Bosco Ceduo, Cl: 2, Superficie: 3.240 mq, Red. Dom.: € 3,35 e Red. Agr.: €1,51.

LOTTO N.6 (quota di proprietà: 4/12): prezzo base € 1.067,32 (euro millesessantasette/32 centesimi);

Terreno sito nel Comune di Aprigliano (CS).

Il bene risulta censito al N.C.T. del Comune di Aprigliano al Foglio 24 - Part. 138, Qualità: Seminativo, Cl: 4, Superficie: 2.180 mq, Red. Dom.: € 5,63 e Red. Agr.: €2,25.

LOTTO N.7 (quota di proprietà: 4/12): prezzo base € 298,58 (euro duecentonovantotto/58 centesimi);

Terreno sito nel Comune di Aprigliano (CS).

Il bene risulta censito al N.C.T. del Comune di Aprigliano al Foglio 24 - Part. 139, Qualità: castagneto da frutto, Cl: 3, Superficie: 610 mq, Red. Dom.: € 0,44 e Red. Agr.: €0,28.

LOTTO N.8 (quota di proprietà: 4/12): prezzo base € 2.129,76 (euro duemilacentovettnove/76 centesimi);

Terreno sito nel Comune di Aprigliano (CS).

Il bene risulta censito al N.C.T. del Comune di Aprigliano al Foglio 18 - Part. 160, Qualità: uliveto, Cl: 3, Superficie: 1.740 mq, Red. Dom.: € 2,70 e Red. Agr.: € 3,15.

LOTTO N.9 (quota di proprietà: 4/12): prezzo base € 305,99 (euro trecentocinque/99 centesimi);

Terreno sito nel Comune di Aprigliano (CS).

Il bene risulta censito al N.C.T. del Comune di Aprigliano al Foglio 18 - Part. 162, Qualità: vigneto, Cl: 3, Superficie: 250 mq, Red. Dom.: € 0,52 e Red. Agr.: € 0,45.

LOTTO N.10 (quota di proprietà: 4/12): prezzo base € 1.556,93 (euro millecinquecentocinquantasei/93 centesimi);

Terreno sito nel Comune di Aprigliano (CS).

Il bene risulta censito al N.C.T. del Comune di Aprigliano al Foglio 18 - Part. 163, Qualità: seminativo arborato, Cl: 3, Superficie: 3.180 mq, Red. Dom.: € 9,03 e Red. Agr.: € 3,28.

LOTTO N.11 (quota di proprietà: 4/12): prezzo base € 9.938,87 (euro novemilanovecentotrentotto/87 centesimi);

Terreno sito nel Comune di Aprigliano (CS).

Il bene risulta censito al N.C.T. del Comune di Aprigliano al Foglio 18 - Part. 167, Qualità: uliveto, Cl: 3, Superficie: 8.120 mq, Red. Dom.: € 23,06 e Red. Agr.: € 8,39.

LOTTO N.12 (quota di proprietà: 4/12): prezzo base € 1.370,87 (euro milletrecentosettanta/87 centesimi);

Terreno sito nel Comune di Aprigliano (CS).

Il bene risulta censito al N.C.T. del Comune di Aprigliano al Foglio 18 - Part. 168, Qualità: vigneto, Cl: 3, Superficie: 1.120 mq, Red. Dom.: € 2,31 e Red. Agr.: € 2,02.

LOTTO N.13 (quota di proprietà: 4/12): prezzo base € 1.794,38 (euro millesettecentonovantaquattro/38 centesimi);

Terreno sito nel Comune di Aprigliano (CS).

Il bene risulta censito al N.C.T. del Comune di Aprigliano al Foglio 18 - Part. 169, Qualità: bosco ceduo, Cl: 2, Superficie: 3.650 mq, Red. Dom.: € 3,77 e Red. Agr.: € 1,70.

LOTTO N.14 (quota di proprietà: 4/12): prezzo base € 739,28 (euro settecentotrentanove/28 centesimi);

Terreno sito nel Comune di Aprigliano (CS).

Il bene risulta censito al N.C.T. del Comune di Aprigliano al Foglio 18 - Part. 187, Qualità: seminativo arboreto, Cl: 3, Superficie: 1.510 mq, Red. Dom.: € 4,29 e Red. Agr.: € 1,56.

Con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili, alla loro situazione di fatto e di diritto, alla loro regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, ecc. si richiama quanto esposto dal tecnico estimatore, Ing. Eugenia Guido, nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L.47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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 del prezzo).

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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- b) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato – ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.
- c) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- d) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.
- e) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.
- f) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa contenente:
- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);
 - un assegno circolare NON TRASFERIBILE così intestato: "Trib CS – Proc. Esecutiva n. 94/2002 R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale e 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'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità 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'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.

g) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

h) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1) In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. nel qual caso il bene verrà assegnato a prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.,

2) in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove non siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 200,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 300,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da €

26.000,01 a € 52.000,00; € 800,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 200.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita oltre € 200.000,00. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- i) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche) importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- j) 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.
- k) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, a cura del professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

- Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- Tramite la EDISERVICE S.r.l.:
 - 1) pubblicazione di un estratto dell'annuncio, una sola volta, su "Il Quotidiano del Sud" (nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato alle vendite giudiziarie nella giornata di domenica) e sulla Rivista delle Aste Giudiziarie;
 - 2) pubblicazione del testo integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, nonché della relazione di stima e di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno) sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it;
 - 3) Diffusione – tramite il servizio di Postal Target – di un avviso di vendita recante le informazioni di cui al precedente punto 2), nonché le foto dell'immobile.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato alla vendita contattabile presso il suo studio sito in **Cosenza in Viale G. Mancini n. 130, telefono e fax 0984/413375, 0984/418543** nei giorni ed orari di ufficio.

Cosenza, lì 17 Luglio 2018

**Il Professionista Delegato e
Custode**

Dott.ssa Rosa Salerno

