

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT. SSA A. GIOIA**

**PROC. N. 265/2015**

**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

La sottoscritta **Avv. Adele Bedini**, già nominata custode con provvedimento di nomina del 09/03/2019 e delegata alle operazioni di vendita con ordinanza del 13/09/2019 redatta sulla base del D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, visti gli artt. 567, 569 e 591 c.p.c., richiamata da provvedimento di autorizzazione di due nuovi tentativi di vendita del 17.06.2024;

Rende noto quanto segue:

Il giorno 23 aprile 2025 ore 9:45 presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI stanza n.1 - è fissata la vendita senza incanto per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 570 e ss c.p.c. del seguente immobile.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili pignorati sono terreni agricoli e fabbricati, siti in Comune di Luzzi (località Fosso dell'Olmo) e in Comune di Acri (località Cicero e località Cuta). I beni pignorati, seppur ubicati in località e comuni differenti, sono concentrati in una ristretta area posta a ridosso del torrente Ceracò, che segna la linea di confine tra i due comuni. In particolare, trattasi di un edificio per civile abitazione in C/da Fosso dell'Olmo n.57 e censito nel catasto fabbricati del Comune di Luzzi foglio 26, p.lla 625, sub1, la cui superficie calpestabile è di 144,55 mq. All'immobile è annesso un sottotetto/soffitta di 160 mq, con altezza max di 2 mt e minima di 0,7 mt, accessibile attraverso scala rimovibile esterna. L'esterno del fabbricato non è circoscritto da recinzione in quanto confina con i terreni della stessa proprietà (p.lla 624 e 626 medesimo foglio catastale). Intercluso nella p.lla 626, sempre in C/da Fosso dell'Olmo n.57, trovasi magazzino censito nel catasto del comune di Luzzi al foglio 26, p.lla 613, sub 1, categoria C/2, la cui superficie calpestabile è di 263,0 mq. L'edificio ed il magazzino sono circondati dal terreno agricolo di estensione complessiva di 6.285 mq, identificato in catasto del comune di Luzzi al foglio 26, p.lla 624 (seminativo arborato di 1330 mq) e p.lla 626 (seminativo arborato di 4.955 mq). Oggetto di pignoramento è altresì terreno con fabbricato rurale sito in Luzzi identificato in catasto al foglio 26, p.lla 254 e al foglio 39, p.lla 110, di 1.110 mq. Sulla particella 110, soggetta a vincolo urbanistico, è ubicato una porzione di fabbricato rurale allo stato di rudere e completamente abbandonato. In comune di Luzzi, trovasi altro appezzamento di terreno dell'estensione complessiva di 5.430 mq, identificato in catasto del comune di Luzzi foglio 39, p.lla 200 (vigneto di 2.330 mq), p.lla 201 (seminativo arborato di 1.300 mq) e p.lla 202 (castagneto da frutto di 1.800 mq). Il terreno

si estende nelle vicinanze di un agglomerato di case. Ancora, terreno dell'estensione complessiva di 12.040 mq identificato in catasto del comune di Luzzi foglio 39 p.lla 108 (bosco, ceduo di 2.180 mq), p.lla 115 (funghicoltura di 3.060 mq), p.lla 121 (castagneto da frutto di 4.160 mq) e p.lla 124 (bosco ceduo di 2.640 mq). Infine, in comune di Acri trovasi appezzamento di terreno di 10.767 mq identificato in catasto del comune di Acri foglio 126 p.lla 298 (due fabbricati rurali e relativa corte di 130 mq), p.lla 304 (uliveto di 1.550 mq, seminativo irriguo arborato di 1.180 mq), p.lla 310 (seminativo irriguo di 180 mq), p.lla 313 (seminativo irriguo arborato di 860 mq), p.lla 365 (seminativo arborato di 1.850 mq), p.lla 722 (uliveto di 2.080 mq), p.lla 724 (uliveto di 1.812 mq), p.lla 726 (uliveto di 380 mq), p.lla 729 (uliveto di 270 mq) e p.lla 731 (uliveto di 525 mq). Il fabbricato rurale è ridotto allo stato di rudere e l'immobile non è fruibile.

Si precisa che l'edificio per civile abitazione (lotto n.1 A) risulta occupato dai debitori esecutati che ivi hanno stabilito la loro residenza.

#### **LOTTO N° 1: A. EDIFICIO RESIDENZIALE (LUZZI, FOGLIO 26, PART.625, SUB.1).**

Edificio residenziale (p.lla 625 sub 1) con relativa pertinenza accessoria, costituito da un piano terra e un primo piano sottotetto con superficie commerciale pari a 248 mq. Costruito nel 2006 sull'ente urbano f. 26 p.lla 625, di 570 mq, la cui restante parte, di 383 mq, ne è pertinenza esclusiva, è formato da un unico corpo di forma abbastanza regolare (ad "L"), con un piano abitativo di altezza 3,10 m, in parte sopraelevato dal terreno, ed un piano sottotetto. E' composto da una cucina abitabile di 11,2 mq, un ripostiglio usato come dispensa di 4,48 mq, un ingresso di 6,16 mq, un corridoio di disimpegno di 8,32 mq, una camera da letto matrimoniale di 15,60 mq, un bagno di 6,76 mq, un bagno di servizio di 5,40 mq, due stanze da letto singole di 13,26 mq e di 12,64 mq e un soggiorno sala da pranzo di 60,73 mq. La superficie calpestabile totale è di 144,55 mq. Il sottotetto/soffitta ha un'altezza massima di 2,00 m (minima 0,70 m) con un'unica (piccola) apertura esterna per l'accesso, ma è necessario usare una scala rimovibile per l'accesso; la superficie calpestabile è di 160 mq. E' realizzato con struttura in muratura portante su fondazioni continue in getto di calcestruzzo; la tompagnatura esterna è realizzata con mattoni forati rivestiti esternamente da intonaco in cemento e resine sintetiche; internamente le pareti e i soffitti sono rivestiti di intonaco liscio con malta bastarda di cemento e calce, tinteggiati con idropittura; le pareti dei bagni e della cucina internamente sono rivestite di piastrelle maiolicate; il solaio è in latero-cemento, la copertura è in legno di castagno con soprastanti tegole. E' dotato di impianto elettrico, regolarmente allacciato alla rete, ma unico contatore con il magazzino (Lotto 1B), e di impianto idrico. Sulla parete esposta a nordest è posto l'ingresso dell'abitazione, costituito da un portone blindato, preceduto da 4 gradini. Gli infissi esterni sono in pvc, con chiusura in alluminio in ottimo stato di conservazione, quelli interni in legno tamburato. La pavimentazione è in piastrelle di clinker.

#### **LOTTO N° 1: B. MAGAZZINO (LUZZI, FOGLIO 26, PART.613, SUB.1).**

Magazzino a piano terra adibito a ricovero derrate (p.lla 613 sub.1) con relativa pertinenza accessoria non comunicante con la residenza. Di superficie commerciale 309 mq. L'immobile ha categoria "C/2" sebbene

sia utilizzato in parte per civile abitazione. L'edificio è intercluso nella particella 626, anch'essa pignorata. L'immobile, costruito nel 2006, violando le disposizioni edilizie urbanistiche – quindi da regolarizzare è adibito in parte prevalente come abitazione formata da un ingresso, un ripostiglio, un soggiorno/pranzo, una cucina, due corridoi di disimpegno, un bagno e e tre stanze da letto. Sul lato posteriore è costruito un muro di sostegno di pari altezza del fabbricato e di forma a “C”, che si prolunga sugli altri due lati corti, formando un'intercapedine di larghezza non inferiore a 1,60 m, utilizzata in prevalenza come ripostiglio, di 18 mq circa, accessibile da un cancello in ferro; un altro breve tratto dell'intercapedine è sede del bagno a servizio dell'abitazione; mentre il tratto di intercapedine che si prolunga sul lato corto a sudest, occupandone una parte, definisce un locale accessorio, allo stato adibito a magazzino, di 18 mq circa, chiuso su 3 lati dal muro di contenimento e dalla parete dell'edificio e, sul quarto, da una parete in muratura contenente la porta d'accesso. La superficie calpestabile è pari a 263,0 mq, di cui: abitazione, 132 mq; ripostiglio ricavato nell'intercapedine e proseguente sul lato nordovest, 40 mq; locale accessorio aggiunto sul lato sudest. 19 mq; magazzino di 72 mq. L'immobile è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, poggiante su fondazioni del tipo a travi rovesce disposte a reticolo; la tompagnatura esterna è realizzata a doppia fodera con interposta camera d'aria con laterizi, rivestiti esternamente da intonaco in malta cementizia; internamente, per la parte di abitazione, le pareti e i soffitti sono rivestiti di intonaco liscio con malta bastarda di cemento e calce tinteggiati con idropittura; le pareti dei bagni e della cucina internamente sono rivestite di piastrelle maiolicate; per la parte adibita a magazzino, le pareti internamente sono rivestite da intonaco del tipo civile liscio e tinteggiati con pittura del tipo semilavabile. Come la residenza, è dotato di impianto elettrico allacciato alla rete, ma unico contatore con la residenza (Lotto 1A), di impianto idrico, le acque meteoriche sono convogliate tramite grondaie e doccioni e scaricano su terreno di stessa proprietà; l'impianto di riscaldamento è fornito da termocamino. Sulla parete esposta a nordest è posto l'ingresso dell'abitazione, costituito da un portone blindato, e l'ingresso al magazzino, costituito da saracinesca. Gli infissi esterni sono in pvc, con chiusura in alluminio in ottimo stato di conservazione, quelli interni in legno tamburato. La pavimentazione è in piastrelle di climker.

#### **LOTTO N° 1: C. TERRENI AGRICOLI (LUZZI, FOGLIO 26, P.LLE 624 e 626)**

Terreni agricoli (p.lle 624 e 626, che intercludono gli edifici), utilizzati a seminativi arborei, estesi in complessivi 6285 mq. Sulla p.lla 626 insiste un pollaio in muratura. La particella 626 è soggetta a vincolo urbanistico a fini volumetrici a servizio della concessione per la costruzione dei due edifici Lotto 1 A e lotto 1 B ; all'estremo nord della stessa è ubicato un pollaio in blocchi di cemento di 56 mq, non censito in catasto. Necessita di accatastamento

**PREZZO BASE € 95.391,68 (Novantacinquetrecentonovantuno/68 cent di Euro)**

**Offerta minima ¼ del prezzo base: 71.543,76 (Settantunocinquecentoquarantatre/76 cent di Euro)**

**Rilanci minimi in caso di gara: € 2000,00 (Duemilaeuro/00cent. di Euro)**

**LOTTO N° 2: TERRENO CON FABBRICATO RURALE (LUZZI FOGLIO 26 P.LLA 254 E FOGLIO 39 P.LLA 110)**

Terreno sito in località Fosso dell'Olmo del comune di Luzzi, estesi 1110 mq complessivi, composto da: A. Castagneto da frutto (foglio 26 p.la 254) di 380 mq. B. Bosco (foglio 39 p.la 110) di 730 mq, sul quale insiste vincolo urbanistico a fini volumetrici e una porzione di fabbricato rurale in pessimo stato conservativo. Le particelle sono separate da una strada la quale non è stata mai costruita né progettata. Lo stato di mantenimento non evidenzia attività agricole recenti in essere relative alle colture catastali.

**PREZZO BASE € 2495,97 (Duemilaquattrocentonovantacinque/97 cent. di Euro)**

**Offerta minima ¼ del prezzo base: € 1871,98 (Milleottocentosettantuno/98 cent. di Euro)**

**Rilanci minimi in caso di gara: € 1000,00 (Mille/00 Euro)**

**LOTTO N° 3: TERRENO VIGNETO E ALTRI (LUZZI FOGLIO 39 P.LLE 200,201,202)**

Terreno sito in località Fosso dell'Olmo del Comune di Luzzi, tutti in catasto al foglio 39, estesi 5430 mq complessivi, composto da: A. Vigneto (p.la 200) di 2330 mq; B Seminato Arborato (p.la 201) di 1300 mq; C. Castagneto da frutto (p.la 202) di 1800 mq. Di forma irregolare, il terreno si estende su un versante di pendenza non elevata, nelle vicinanze di un agglomerato di case. Lo stato di mantenimento non evidenzia attività agricole recenti in essere relative alle colture catastali.

**PREZZO BASE € 5887,26 (Cinquemilaottocentottantasette/26 cent. di Euro)**

**Offerta minima ¼ del prezzo base: € 4415,45 (Quattroquattrocentoquindi/15 cent. di Euro)**

**Rilanci minimi in caso di gara: € 1000,00 (Mille/00 Euro)**

**LOTTO N° 4: TERRENO FUNGHICOLTURA E ALTRI (LUZZI FOGLIO 39 P.LLE 108, 115, 121, 124)**

Terreno sito in località Fosso dell'Olmo del Comune di Luzzi, tutti in catasto al foglio 39, estesi 12040 mq complessivi, composto da: A. Funghicoltura (p.la 115) di 3060 mq su cui sono costruite n. 2 serre a tunne; B. Bosco ceduo (p.la 108 di 2180 mq e 124 di 2640 mq) di complessivi 4820 mq su cui insiste un vincolo urbanistico a fini volumetrici; C. Castagneto da frutto (p.la 121) di 4160 mq, intercluso tra le p.lle 115 e 124, su cui insiste un vincolo urbanistico a fini volumetrici. Il terreno si estende su un versante collinare, che sviluppa la sua massima pendenza nella direzione sud nord, passando dalla quota massima di circa m 770,00 s.l.m (confine sud) alla quota minima di circa m 690,00 s.l.m (confine nord). Le particelle 108, 121 e 124 sono soggette a vincolo urbanistico a fini volumetrici per la concessione della realizzazione dei due edifici del Lotto n° 1. Le destinazioni d'uso riportate nelle visure catastali corrispondono parzialmente con il loro attuale effettivo utilizzo; infatti, sulla particella 115 allo

stato attuale è presente la struttura di una serratunnel di circa 273,75 mq per fungaia ma non in esercizio; sulla medesima particella è asserita la concessione edilizia per la costruzione della serratunnel. Lo spazio antistante la serra è sfruttato come piazzale per mezzi agricoli; coincidente con la qualità catastale la parte relativa a bosco. Per le altre porzioni di terreno è immediato riscontrare lo stato di abbandono in cui versano i luoghi oggetto della presente descrizione. Il terreno appare incolto e coperto da sterpaglie di basso fusto; lo stato di mantenimento non evidenzia attività agricole recenti in essere relative alle colture catastali.

**PREZZO BASE € 16661,34 (Sediciseicentosessantasei/34 cent. di Euro)**

**Offerta minima  $\frac{1}{4}$  del prezzo base: € 12496,01 (Dodiciquattrocentonovantasei/61 cent. di Euro)**

**Rilanci minimi in caso di gara: € 1000,00 (Mille/00 Euro)**

**LOTTO N° 5: TERRENO ULIVETO E ALTRI (ACRI – FOGLIO 126 P.LLE 298,313,722,724,726,729,731,304,310,364)**

Siti in località Cicero e Cuta del Comune di Acri, tutti in catasto al foglio 126, estesi 10767 mq complessivi, composto da: A. Uliveto (p.lle 722, 724, 726, 729,731) di complessivi 5067 mq (località Cicero); B. Incolto produttivo (in catasto Fabbricato rurale allo stato inesistente) (p.lla 298) di 130 mq (località Cicero); C. Seminativo iriguo arborato (p.lla 313) di 860 mq (località Cicero); D. Uliveto e Seminativo (p.lla 304) di 2680 mq, di cui parte utilizzato ad uliveto (1500 mq) e parte a seminativo iriguo arborato (1180 mq), (località Cuta); E. Seminativo iriguo (p.lla 310) di 180 mq (Località Cuta); F. Seminativo arborato (p.lla 365) di 1850 mq (località Cuta). Di forma molto irregolare, il terreno si estende su un versante collinare, che sviluppa la sua massima pendenza nella direzione nordsud, passando dalla quota massima di circa m 740 s.l.m. (confine nord) alla quota minima di circa m 685 s.l.m. (confine sud), alla periferia sudovest del territorio comunale del Comune di Acri, in località Cuta e Cicero. Confina a nord con le particelle 287, 731 e 299; ad est, procedendo da nord verso sud, con le particelle 733, 718, 315, 312, 723, 725 e 727; a sud con il richiamato torrente Ceracò; ad ovest, procedendo da nord verso sud, con le particelle 728, 730, 307 e 309; tutte del medesimo foglio catastale. Insiste un fabbricato rurale (o forse due in origine) in muratura di pietrame, di remota edificazione, è ridotto allo stato di rudere ed è completamente abbandonato al progressivo stato di degrado. L'immobile non è sicuramente fruibile, in quanto non vi rimane alcuna traccia se non qualche pietrame sparso. Le destinazioni d'uso riportate nelle visure catastali non corrispondono con il loro attuale effettivo utilizzo: in alcune parti sono ubicati alberi di ulivo, ma è immediato riscontrare lo stato di abbandono in cui versano. Nello specifico il terreno appare all'osservatore, per la maggior parte del suo sviluppo superficiale, allo stato incolto e coperto da sterpaglie di basso fusto, fatta eccezione per un piccolo quoziente trasformato in vigneto; lo stato di mantenimento non evidenzia attività agricole recenti in essere relative alle colture catastali.

**PREZZO BASE € 9925,41 (Novenovecentoventicinque/41 cent. di Euro)**

**Offerta minima  $\frac{1}{4}$  del prezzo base: € Settequattrocentoquarantaquattro/06 cent. di Euro)**

### **Rilanci minimi in caso di gara: € 1000,00 (Mille/00 cent. di Euro)**

Per una dettagliata descrizione degli immobili, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti su di essi si fa espresso rinvio alla relazione che deve intendersi per intero richiamata e trascritta, dell'esperto estimatore Ing. Giuseppe Pasquale Pellegrino consultabile in atti e online insieme alla pubblicità di questa asta. (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).

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A) 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 altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato.
- C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

In ogni caso, le spese di trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta – effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento- imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfettario delle spese generali accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione a pena di decadenza

dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

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) le coordinate Bancarie del conto corrente intestato alla procedura ai fini del versamento della cauzione con bonifico in caso di modalità analogica di presentazione dell'offerta - sono: **IT 90Z 03032 80880 010000712682 CREDEM Filiale di Rende**; nel caso in cui ci si avvalsesse della procedura telematica il conto corrente cui effettuare il bonifico è quello del gestore ovvero EDICOM FINANCE SRL: IT02A0326812000052914015770 BANCA SELLA ; il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

La modalità di svolgimento dell'asta stabilita è quella **sincrona mista**, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo indicato: in una delle sale d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il **Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI**.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

In particolare, **COLORO I QUALI INTENDONO PARTECIPARE ALLE VENDITE IN FORMA TELEMATICA**, dovranno:

1. ai sensi dell'art. 12 co. 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.M. 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";

2. ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte ovvero entro il 22.04.2025 ore 12:00, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata 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 di 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 l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 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;
3. allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia 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 (deve trattarsi esclusivamente ai sensi dell'art. 571 c.p.c.- di uno dei seguenti soggetti: l'offerente - o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente - o suo procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.);
4. Trasmettere l'offerta ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett. n) del presente provvedimento e l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

In ogni caso, per dettagliate informazioni, si rinvia al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) sul quale sono indicate anche le modalità per avvalersi dell'ausilio di un presentatore; 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 e 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, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. 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 INTENDA PARTECIPARE ALLA VENDITA IN FORMA ANALOGICA**, dovrà presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico con dichiarazione - in regola con il bollo, da recapitarsi in busta chiusa presso lo studio della professionista delegata, Avv. Adele Bedini, sito in Viale Kennedy IV Trav. Sc. D N° 28 Metropolis, 87036 Rende (CS) entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (23.04.2025 ore 12:00)– e contenente:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione oppure in alternativa all'assegno inserire anche la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Rif. Trib. CS intestato - PROC N 265/2015 RGE **IT 90Z 03032 80880 010000712682 CREDEM Filiale di Rende**; ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

In nessun caso, fatta eccezione per l'ipotesi di cui al seguente punto g), il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico [inoltre in caso di offerta cartacea se previsto oppure in alternativa al bonifico, inserire anche un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Cosenza- PROC N 265/2015 RGEI Avv. Adele Bedini
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2*, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso le sale d'asta site in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza e all'interno del Tribunale avanti al professionista delegato e ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub i); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità indicate; qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata; qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila). La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi **120 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Pertanto in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

### **PUBBLICITÀ LEGALE**

Il presente avviso sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 490 commi 1, 2 e 3 c.p.c. a cura della società Ediservice srl, in base alla Convenzione stipulata con il Presidente del Tribunale, la quale curerà la pubblicità della vendita attraverso la pubblicazione di un estratto del presente avviso nel termine di 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 570 c.p.c. attraverso l'inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della consulenza di stima, oltre che sul quindicinale sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) [www.canaleaste.it](http://www.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 di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la pubblicazione su [www.immobiliare.it](http://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](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it) .Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal

Delegato alla vendita, Avv. Adele Bedini all'indirizzo e.mail [adele-bedini@virgilio.it](mailto:adele-bedini@virgilio.it); pec. [adele.bedini@avvocaticosenza.it](mailto:adele.bedini@avvocaticosenza.it); cell. 338.6340192

**Cosenza 30.11.2024**

**La Professionista Delegata**

Avv. Adele Bedini  
