Firmato digitalmente da:

Francesca Le Pera

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA ASSUNTA GIOIA

PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. FRANCESCA LE PERA

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. FRANCESCA LE PERA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 285/2012

Il professionista delegato:

- Visti:
- l'art. 490 c.p.c. ,
- l'ordinanza di delega delle condizioni di vendita del 20.7.23 e del 16.4.19 e 4.11.26
- visti gli artt. 567, 569 e 591 c.p.c. ;

Fissa

L'udienza di 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. per il giorno 25 febbraio 2027 ore 10:15 , stanza 1, presso le sala aste messa a disposizione nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace di Cosenza, in Via Antonio Guarasci – Cosenza, precisando sin d'ora che tutte le buste contenenti le offerte verranno aperte lo stesso giorno alle ore 10:15;

Descrizione degli immobili

LOTTO N. 1:

Beni situati nel Comune di Luzzi alla C.da Cozzo di Pietro e nello specifico:

Fabbricato ad uso civile abitazione di tipo popolare, piano T, identificato al N.C.E.U. al F. 58,P.lla 360, sub 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 188,51. L'appartamento consiste in: cucina, soggiorno, due stanze da letto, 1 bagno;

Terreno identificato al N.C.E.U. al F. 58, P.lla 232, qualità seminativo irriguo, classe 3, reddito dominicale: € 0,61, reddito agrario € 0,35.

Terreno situato nel comune di Luzzi alla C.da Cozzo di Pietro identificato al N.C.E.U. al F. 58, P.lla 238, qualità castagneto da frutto, classe 3, reddito dominicale: € 0,64, reddito agrario € 0,46 . Il fondo confina a Nord/Est con particelle di altrui proprietà, ad Ovest con p.lla 235 pignorata, a Sud con particella 238 pignorata e ad Est con particelle di altrui proprietà;

Terreno identificato al N.C.E.U. al F. 58, P.lla 118 qualità castagneto da frutto, classe 3, reddito dominicale: € 1,23, reddito agrario € 0,89. Il fondo confina a Nord, Ovest e Sud con particelle di altrui proprietà ed a sud/Est con la strada comunale;

Terreno identificato al N.C.E.U. al F. 58, P.lla 140 qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, reddito dominicale: € 13,32, reddito agrario € 6,66. Il fondo confina a Nord ed a Sud con particelle di altrui proprietà, ad Ovest con particella 135 pignorata e ad Est con particella 145 pignorata;

Terreno identificato al N.C.E.U. al F. 58, P.lla 233 qualità seminativo irriguo, classe 3, reddito dominicale: € 1,43, reddito agrario € 0,82. Il fondo confina a Nord/Est con particella 232 pignorata, a Nord/Ovest con particella 360 pignorata, ad Ovest ed A Sud con particelle di altrui proprietà ed a Sud/Est con particella 235 anch'essa pignorata;

Terreno identificato al N.C.E.U. al F. 58, P.lla 235 qualità castagneto da frutto, classe 3, reddito dominicale: € 1,45, reddito agrario € 1,05. Il fondo confina a Nord/Est con la particella 238 pignorata, a Nord/Ovest con la particella 233 pignorata, ad Ovest con particelle di altrui proprietà, a sud con la particella 135 pignorata. Su una piccola porzione della particella è stata realizzata parte di una stalla per il ricovero di cavalli, costruita abusivamente. Nella restante porzione della particella si può riscontrare la presenza di un rado castagneto sfruttato come pascolo per il bestiame.

Terreno identificato al N.C.E.U. al F. 58, P.lla 145 qualità pascolo arborato, classe 1, reddito dominicale: € 5,95, reddito agrario € 4,76. Il fondo confina a Nord e Sud/Ovest con particelle di altrui proprietà, a Nord/Ovest con la particella 140 pignorata ed a Sud/Est con la particella 39 del foglio 59 anch'essa pignorata.

Terreno identificato al N.C.E.U. al F. 58, P.lla 135 qualità Fabbicato Rurale, superficie 600 mq. Il fondo confina a Nord con la particella 235 pignorata, ad Ovest e ad Est con particelle di altrui proprietà ed a Sud con la particella 140 pignorata;

Terreno identificato al N.C.E.U. al F. 59, P.lla 39 qualità castagneto da frutto, classe 4, reddito dominicale: € 0,61, reddito agrario € 0,41. Il fondo confina a Nord con la particella 145 pignorata, ad Ovest e ad Est con particelle di altrui proprietà ed a sud con un torrente.

Prezzo d'asta € 29.027,16

Prezzo Minimo € 21.770,37

Rilancio minimo € 580,00

LOTTO N. 3:

Nel Comune di Rende:

Terreno identificato al N.C.E.U. al F. 43, P.lla 34 qualità Fabbricato rurale, superficie 20 mq;

Terreno identificato al N.C.E.U. al F. 43, P.lla 498 qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, reddito dominicale: € 13,32, reddito agrario € 6,66;

Terreno identificato al N.C.E.U. al F. 43, P.lla 502 qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, reddito dominicale: € 1,08, reddito agrario € 0,43;

Terreno identificato al N.C.E.U. al F. 43, P.lla 503 qualità seminativo arborato, classe 2, reddito dominicale: € 26,00, reddito agrario € 9,58;

Terreno identificato al N.C.E.U. al F. 43, P.lla 504 qualità seminativo arborato, classe 2, reddito dominicale: € 0,49, reddito agrario € 0,18;

Prezzo d'asta Euro 24.462,40

Prezzo minimo € 18.346,80

Rilancio minimo € 485,00

DISCIPLINA DELLE VENDITE

1) la modalità di svolgimento delle aste è 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 (cioè in forma cartacea"); 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 comparendo 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 del presente avviso di vendita
2) 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.

In particolare chi intende partecipare alle vendite in forma telematica deve:

- presentare offerta con modalità telematica accedendo al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi https://pvp.giustizia.it, https://venditepubbliche.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.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",

- ai sensi dell'art. 12 e 13 D.M. 32/2015 ogni offerente, esclusi il 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 espressa indicazione del codice fiscale o 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) 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
- si precisa che in caso di offerente con modalità telematica 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
- 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 (o 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.
- che 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 telematiche sui siti internet dove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta tramite telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. In caso 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.

<u>In particolare chi intenda partecipare alle vendite in forma analogica deve</u>

- Ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà entro le ore 12 del giorno non festivo precedente quello dell'asta depositare presso lo studio del sottoscritto professionista in Cosenza alla via Brenta 3, una offerta di partecipazione in regola con il bollo in busta chiusa contenente: a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o 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) copia del bonifico indicante la cauzione versata pari al 10% del prezzo offerto o in alternativa assegno circolare dell'importo del 10% del prezzo offerto intestato al professionista delegato e indicante il numero della procedura.

- In caso di offerta presentata da una società visura camerale aggiornata

  Si precisa che in caso di bonifico della cauzione nella presentazione di domanda cartacea, 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

  Sulla busta deve essere indicato il numero della procedura e la data dell'asta.
- In caso di intervento di un rappresentante volontario, va depositata originale o copia autentica della procura;
- In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto.

  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 che è quello fornito dal gestore delle vendite telematiche, **IBAN: IT02A 03268 1200005291 4015770**, e si precisa che 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
- **Chi intende partecipare alle vendite con modalità analogica deve** allegare all'offerta assegno circolare non trasferibile intestato a: "Proc. Esec. N. 285/2012 delegato avv. Francesca Le Pera di importo pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione);

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 rilanci)
- si procederà invece all'aggiudicazione a favore del maggiore offerente nel caso di mancanza di adesione alla gara da parte degli offerenti, in caso do 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 presentate istanze di assegnazione il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss c.p.c. anche nel caso di gara e 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 procedente 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 c.p.c., 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 certificata 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 alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto estimatore in atti (in ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla firma del decreto di trasferimento.
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, 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 considerate anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo al 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 ¼ 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 relativo 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 al momento dell'offerta dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune ove a sede il Tribunale 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. 45 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.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. Francesca Le Pera (Tel 0984 – 26583; cell. 328 – 6489091, email francesca.le.pera@alice.it ; pec avvfrancescalepera@pec.giuffre.it) e dal gestore delle vendite telematiche Edicom Finance srl con sito internet www.garavirtuale.it, presente con un suo incaricato all'interno della cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza.

Cosenza lì 11 novembre 2026

Il Professionista Delegato e Custode
Avv. Francesca Le Pera