

STUDIO LEGALE  
**Avv. Stefano Gargano**  
Via Monte S. Michele, 22 – tel-fax 0984/29161  
Pec: [stefano.gargano@pec.it](mailto:stefano.gargano@pec.it)  
87100 COSENZA

**Tribunale Civile di Cosenza**

**G.E. dott. G. Sicilia – Proc. n° 22/2016 R.G.E.I.**

**Custode e Professionista Delegato Avv. Stefano Gargano**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Stefano Gargano, professionista delegato nella procedura di cui all'intestazione, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e come da ordinanza di delega emessa il 02.03.2020 dal G.E. del Tribunale di Cosenza dott. Giorgio Previte, visti l'art. 569 c.p.c. e l'art. 22 D.M. Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, dato atto della sospensione delle operazioni delegate siccome disposta dall'intestato giudice in data 27.10.2020 onde consentire l'integrazione dei disposti accertamenti peritali e considerato altresì il successivo provvedimento del medesimo giudice, reso all'esito dell'udienza del 28.02.2022, con cui disponeva la ripresa delle anzidette operazioni,

**AVVISA**

che il giorno **29.07.2022** alle ore **09:15** dinanzi a sé nella **Sala Aste Telematiche Stanza n. 1** messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il **Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza Via Antonio Guarasci, piano VI**, si procederà alla **vendita senza incanto e in più lotti**, secondo la modalità **sincrona mista**, della **piena proprietà** dei beni di seguito indicati e come meglio descritti nella relazione di stima del CTU e successiva integrazione -che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte e alle quali si fa espresso rinvio- allegate al fascicolo della procedura e pubblicate 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, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it) :

### **LOTTO n° 1**

-**Terreni** ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla località Padelli.

Il lotto ha una superficie complessiva pari a 21.661,94 mq ed è riportato nel C.T. al Foglio di mappa n. 22 p.lle nn. 72-73-74-126-128-129-236-237.

Il **prezzo base** è fissato in € **202.042,14** con **offerta minima** pari ad € **151.531,61** e **rilanci minimi**, in caso di gara, **non inferiori ad € 2.000,00**.

I terreni, raggiungibili attraverso una strada comunale asfaltata, sono provvisti di recinzioni e di cancelli di accesso e sono ben collegati al centro cittadino dal quale distano circa 3 Km. L'area in cui ricadono è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva). Le uniche colture esistenti sono costituite da ulivi.

Sui detti terreni, ed in particolare sulle **particelle nn. 72, 128 e 236**, insistono diversi **fabbricati rurali** costituenti un insediamento produttivo già oggetto di concessione edilizia e come meglio descritti ed indicati nella perizia integrativa allegata (1. Magazzino deposito, 2. Stalla, 3. Fienile-tettoia, 4. Locale tecnologico, 5. Tettoia, 6. Casa di abitazione, 7. Tettoia, 8. Piccolo magazzino, 9. Magazzino, 10. Tettoia, 11. Ruderì da demolire) e che, allo stato privi di autonoma identificazione catastale, restano ricompresi ed incorporati nella proprietà dei terreni pignorati cui accedono e di cui concorrono a determinarne il maggior valore di stima anche in funzione del complessivo prezzo di vendita dell'intero lotto così come rimodulato e

specificato nel richiamato elaborato integrativo.

All'aggiornamento dei dati catastali e alla sanatoria delle difformità ed irregolarità urbanistiche ed edilizie -come pure evidenziate nelle anzidette relazioni estimative e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima-, provvederà l'acquirente a proprie spese e cura.

### **LOTTO n° 2**

- **Terreni** ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla località Padelli.

Il lotto ha una superficie complessiva pari a 39.328,22 mq ed è riportato nel C.T. al foglio di mappa n. 22 p.lle nn. 34-35-36-37-38-39-41-42-43-44-75-286.

Il **prezzo base** è fissato in € **98.593,34** con **offerta minima** pari ad € **73.945,00** e **rilanci minimi**, in caso di gara, **non inferiori ad € 1.971,87**.

I terreni, raggiungibili attraverso una strada comunale asfaltata, non sono provvisti di recinzioni e di cancelli e risultano ben collegati al centro cittadino dal quale distano circa 2.5 Km. L'area in cui ricadono è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva). Le colture esistenti sono costituite da ulivi.

### **LOTTO n° 3**

- **Terreno** ricadente nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla località Difisola.

Il lotto ha una superficie complessiva pari a 3.126,99 mq ed è riportato nel C.T. al foglio di mappa n. 22 p.la 234.

Il **prezzo base** è fissato in € **5.050,09** con **offerta minima** pari ad € **3.787,57** e **rilanci minimi**, in caso di gara, **non inferiori ad € 101,00**.

Il terreno, raggiungibile con molta difficoltà attraverso una strada interpodereale sterrata, non è provvisto di recinzioni e di cancelli di accesso e risulta mal collegato al centro cittadino dal quale dista circa 3.5 Km. L'area in cui ricade è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva). Le colture esistenti sono costituite da ulivi per una porzione e da bosco per l'altra.

#### **LOTTO n° 4**

- **Terreni** ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla località Difisola.

Il lotto ha una superficie complessiva pari a 6.027,52 mq ed è riportato nel C.T. al foglio di mappa n. 22 p.lle nn. 7-287.

Il **prezzo base** è fissato in € **12.928,09** con **offerta minima** pari ad € **9.696,07** e **rilanci minimi**, in caso di gara, **non inferiori ad € 258,56**.

I terreni, raggiungibili attraverso una strada comunale, sono provvisti di recinzioni e di sbarra di accesso profondamente danneggiati e risultano ben collegati al centro cittadino dal quale distano circa 2.5 Km. L'area in cui ricadono è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva). Le colture esistenti sono costituite da ulivi.

#### **LOTTO n° 5**

- **Terreni** ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla località Manche di Mormanno.

Il lotto ha una superficie complessiva pari a 35.111,13 mq ed è riportato nel C.T. al foglio di mappa n. 5 p.lle nn. 96-97-98-104-105-106-108-109.

Il **prezzo base** è fissato in € **43.540,15** con **offerta minima** pari ad €

**32.655,11 e rilanci minimi**, in caso di gara, **non inferiori ad € 870,80**.

I terreni, raggiungibili attraverso una strada comunale ed una strada interpodereale di difficile accesso, non sono provvisti di recinzioni e risultano mal collegati al centro cittadino dal quale distano circa 4 km. L'area in cui ricadono è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva). Risultano utilizzati parzialmente per colture seminative.

#### **LOTTO n° 6**

- **Terreni** ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla località Zilonia.

Il lotto ha una superficie complessiva di 7.371,99 mq ed è riportato nel C.T. al foglio di mappa n. 5 p.lle nn. 85-131.

Il **prezzo base** è fissato in **€ 11.905,76** con **offerta minima** pari ad **€ 8.929,32** e **rilanci minimi**, in caso di gara, **non inferiori ad € 238,12**.

I terreni, raggiungibili attraverso una strada comunale ed una strada interpodereale di difficile accesso, percorrendo un sottopasso dell'autostrada A2 SA-RC, non sono provvisti di recinzioni e risultano collegati in maniera pessima al centro cittadino dal quale distano circa 4,5 km. L'area in cui ricadono è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva). Risultano utilizzati per colture seminative.

#### **LOTTO n° 7**

- **Terreni** ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla località Padelli.

Il lotto ha una superficie complessiva pari a 9.199,91 mq ed è riportato nel

C.T. al foglio di mappa n. 23 p.lle nn. 77-226-229-326-331-333-335.

Il **prezzo base** è fissato in € **23.066,99** con **offerta minima** pari ad € **17.300,24** e **rilanci minimi**, in caso di gara, **non inferiori ad € 461,34**.

I terreni, raggiungibili attraverso una strada comunale ed una strada privata, sono provvisti di recinzione costituita da filo spinato sul lato nord-est, mentre sugli altri lati la fitta vegetazione e le proprietà limitrofe non hanno permesso di appurarne l'accessibilità e risultano ben collegati al centro cittadino dal quale distano circa 2,5 km. All'interno sono presenti due fabbricati rurali in stato di abbandono. L'area in cui ricadono è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva). Risultano utilizzati come uliveti.

#### **LOTTO n° 8**

- **Terreni** ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla località Padelli.

Il lotto ha una superficie complessiva pari a 7.876,78 mq ed è riportato nel C.T. al foglio di mappa n. 23 p.lle nn. 76-230-332.

Il **prezzo base** è fissato in € **20.085,76** con **offerta minima** pari ad € **15.064,32** e **rilanci minimi**, in caso di gara, **non inferiori ad € 401,72**.

I terreni, raggiungibili attraverso una strada comunale ed una strada privata, sono provvisti di recinzione costituita da filo spinato sul lato est e risultano ben collegati al centro cittadino dal quale distano circa 2,5 km. L'area in cui ricadono è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva). Risultano utilizzati come uliveti.

#### **LOTTO n° 9**

- **Terreni** ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla località Grisalfi.

Il lotto ha una superficie complessiva pari a 39.096,87 mq ed è riportato nel C.T. al foglio di mappa n. 14 p.lle nn. 20-31-46 e 39 (quest'ultima come da perizia integrativa).

Il **prezzo base** è fissato in € **62.971,44** con **offerta minima** pari ad € **47.228,58** e **rilanci minimi**, in caso di gara, **non inferiori ad € 1.259,43**.

I terreni, raggiungibili attraverso una strada comunale ed una strada interpodereale di difficile accesso, infine percorrendo l'argine sud del fiume Esaro, non sono provvisti di recinzione e risultano mal collegati al centro cittadino dal quale distano circa 4,5 km. L'area in cui ricadono è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva). Risultano utilizzati come terreni seminativi.

#### **LOTTO n° 10**

- **Terreni** ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla località Manche di Mormanno.

Il lotto ha una superficie complessiva pari a 19.811,23 mq ed è riportato nel C.T. al foglio di mappa n. 14 p.lla n. 42.

Il **prezzo base** è fissato in € **31.995,14** con **offerta minima** pari ad € **23.996,40** e **rilanci minimi**, in caso di gara, **non inferiori ad € 639,90**.

I terreni, raggiungibili attraverso una strada comunale ed una strada interpodereale di difficile accesso, non sono provvisti di recinzione e risultano mal collegati al centro cittadino dal quale distano circa 4 km. L'area in cui ricadono è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva). Risultano utilizzati come

terreni seminativi.

#### **LOTTO n° 11**

- **Terreni** ricadenti nel Comune di Altomonte (CS) alla località Farneto.

Il lotto ha una superficie complessiva pari a 8.164,87 mq ed è riportato nel C.T. al foglio di mappa n. 46 p.lle n. 189-195.

Il **prezzo base** è fissato in € **20.820,42** con **offerta minima** pari ad € **15.615,32** e **rilanci minimi**, in caso di gara, **non inferiori ad € 416,41**.

I terreni, raggiungibili attraverso una strada comunale, non sono provvisti di recinzione e risultano ben collegati al centro cittadino dal quale distano circa 5 km. L'area in cui ricadono è indicata dal vigente strumento urbanistico come zona TAF Territorio Agricolo e Forestale (zona Paesaggio Agricolo Collinare Naturalistico). Risultano utilizzati come uliveto.

#### **LOTTO n° 12**

- Fabbricato ricadente nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla Piazza Metastasio n. 14.

Il **prezzo base** è fissato in € **39.312,50** con **offerta minima** pari ad € **29.484,38** e **rilanci minimi**, in caso di gara, **non inferiori ad € 786,25**.

L'immobile, ubicato nel centro cittadino Zona A2 e distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 370 sub 3, è costituito da una palazzina indipendente che si articola su due piani sopraelevati ed un piano terra con accesso diretto sulla piazza mediante un portone con struttura in ferro. L'intonaco esterno del fabbricato si presenta in buone condizioni di conservazione. Tetto composto da tegole in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio del tipo "alla romana". Il piano primo e il piano secondo sono provvisti di balconi ed internamente collegati da una scala interna.

In seguito ai rilievi effettuati in sede di perizia integrativa, sono emerse difformità ed irregolarità rispetto ai dati catastali in atti (diversa distribuzione interna ed opere eseguite in difetto di titolo abilitativo), con conseguente rideterminazione della superficie commerciale risultata pari a mq. 92.50 anziché mq. 85.89. Ai relativi oneri per l'aggiornamento dei dati catastali e/o per le necessarie sanatorie, provvederà l'acquirente a proprie spese e cura.

Si rimanda in ogni caso alla relazione peritale e successiva integrazione per quanto in esse evidenziato circa lo stato di manutenzione e la situazione urbanistica ed edilizia dei singoli immobili.

L'intero compendio pignorato risulta nella piena proprietà degli esecutati e, in esito alle verifiche svolte dai nominati periti, non risultano contratti di locazione ancora in essere o ad altro titolo opponibili alla procedura.

#### **Modalità di presentazione delle offerte**

Gli offerenti potranno presentare le relative offerte di acquisto sia in via telematica che su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"), partecipando alle operazioni di vendita, nel primo caso, con le medesime modalità telematiche e, nel secondo, comparando personalmente innanzi al professionista delegato nel luogo a ciò deputato e come sopra indicato (sala d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza), conformemente a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto altresì stabilito dal presente avviso.

#### **A) Modalità di presentazione dell'offerta telematica**

In particolare, l'offerente che intende partecipare in forma telematica deve:

- trasmettere l'offerta, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", da richiedere al gestore della vendita telematica direttamente tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) che, previa identificazione del richiedente, rilascerà le relative credenziali di accesso; ovvero, in alternativa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015 e ove l'offerta sia sottoscritta con firma digitale, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti di cui sopra;
- presentare entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, 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 (l'offerente che risieda fuori dal territorio dello Stato e cui non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, antepoendo in ogni caso il codice del paese assegnante), b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, c) l'anno ed 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, che deve essere

pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto e da effettuare in tal caso -e pertanto non per le offerte analogiche-, mediante bonifico sul conto corrente indicato dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. ed avente il seguente codice IBAN: **IT02A0326812000052914015770** c/o Banca Sella (il bonifico -da effettuare in tempo utile per consentire la verifica sull'ammissibilità dell'offerta- deve riportare esclusivamente -per ragioni di segretezza- come causale la dicitura "cauzione" senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura), 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 sopra, 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;

- allegare all'offerta -anche in copia per immagine- e qualora sia formulata da più persone, la procura 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 e siccome redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Le offerte di acquisto con modalità telematica -presentate (con esclusione ex art. 571 c.p.c. del debitore e di tutti i soggetti per legge non ammessi

alla vendita) dal singolo offerente, da uno degli offerenti nel caso di offerta formulata da più persone di cui al precedente punto, dal legale rappresentante della società offerente od anche dal procuratore legale per il caso di cui all'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c., utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse- devono essere compilate, scaricate e quindi trasmesse, unitamente ai documenti allegati nella forma e secondo le modalità di cui al comma 6 dell'art. 12 D.M. 32/2015, ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lettera n) e saranno considerate depositate nel momento in cui risulti generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (in ogni caso, ciascun offerente potrà rivolgersi al delegato o al gestore della vendita ai rispettivi recapiti per ottenere maggiori informazioni od anche consultare il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica disponibile sul Portale dei Servizi Telematici od ancora avvalersi dell'ausilio di un presentatore).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia (comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica), 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. e in tal modo l'offerente potrà presentare l'offerta a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Viceversa, 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, con la conseguente ammissione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

#### **B) Modalità di presentazione dell'offerta analogica**

Diversamente, l'offerente che intende partecipare alla vendita in forma analogica ovvero presentare offerta di acquisto su supporto analogico (cioè in "forma cartacea") deve presentare in **busta chiusa**, presso lo studio del professionista delegato ed entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame e la vendita, 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 ed allegando fotocopia dei relativi documenti (e visura CCIAA in caso di società), b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, c) l'anno ed 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, che deve essere pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ed in tal caso -e pertanto non per le offerte telematiche-, a mezzo di **assegno circolare** emesso a favore **della procedura**

ed **allegato all'offerta** ovvero mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura ed avente il seguente codice IBAN: IT11 L030 3216 2000 1000 0350 433 c/o CREDEM (da effettuare in tempo utile per consentire la verifica sull'ammissibilità dell'offerta).

Verranno segnalate al Giudice dell'Esecuzione eventuali istanze di assegnazione presentate dai creditori ed ogni altro elemento utile per valutare, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., l'opportunità di disporre l'amministrazione giudiziaria o di procedere a vendita con incanto.

In nessun caso, fatta eccezione per l'ipotesi sotto descritta e contrassegnata dalla lettera g), potranno essere sospese e ritardate le operazioni afferenti alla vendita su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante.

#### **Condizioni della vendita**

- 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- e, quanto alla regolarità urbanistica degli immobili e alla normativa applicabile, parimenti si richiamano 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 D.P.R. 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 altresì valide le offerte inferiori fino a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- c) -Saranno fornite le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte di trasferimento, agevolazioni. ecc.) e saranno in ogni caso poste a carico dell'aggiudicatario le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura di legge, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, con la precisazione che, ove detta somma

dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, nella misura che gli verrà comunicata dal delegato e nel termine di quindici giorni dall'avvenuta comunicazione, stante l'imputazione di quanto pagato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

- d) -I beni sono venduti liberi 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.

-Ai fini del versamento della cauzione mediante accredito su c/c ed avvalendosi delle coordinate bancarie sopra indicate, il relativo bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per consentire al delegato la verifica di ammissibilità e la delibazione sull'offerta presentata nel giorno e nell'ora fissati per tale incumbente, con la conseguenza che, ove le dette somme non dovessero risultare accreditate sul conto nel termine anzidetto, l'offerta sarà considerata inammissibile.

#### **Indicazioni operative**

- a) -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, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito

[www.tribunalecosenza.giustizia.it](http://www.tribunalecosenza.giustizia.it);

- b) -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 siccome tenuta, per come indicato, nella apposita sala posta al piano VI presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace sito in Cosenza alla Via Antonio Guarasci, avanti al professionista delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente: pertanto, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica, dovrà recarsi presso la sala sopra indicata in tempo utile per partecipare alla gara, mentre, chi avrà optato per la presentazione telematica, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi e purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via mail dal gestore della vendita almeno trenta minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte;
- c) -saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile siccome sopra determinato e salvo quanto al punto sub d); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
- d) -il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.:

-qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito 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 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;

- e) -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:

-la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore ad € 100.000 (centomila), 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, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) entità del prezzo, (II) ammontare delle cauzioni prestate, (III) forme, modi e tempi del pagamento e pertanto 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, ed ove le offerte siano tutte equivalenti, a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo;

-nel caso in cui sia stato determinante ai fini dell'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza;

-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 co. 2 c.p.c., il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione;

- f) 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;
- g) qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. 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 non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona

mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è altresì autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria;

- h) se la vendita sincrona mista dovesse andare deserta, alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il Delegato procederà a fissare una nuova vendita secondo le modalità previste in ordinanza o sulla base di una diversa ed apposita valutazione e determinazione del delegante.

#### **Pubblicità**

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 co. 1 c.p.c.;
- 2) diffusione del presente avviso di vendita, unitamente a copia della relativa ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., 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.clik 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). E ciò secondo le modalità di cui all'ordinanza di vendita e sulla base di apposita convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

Sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita: ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato a sue spese, non rimborsabili neppure ex art. 2770 c.c., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Quanto alla durata degli adempimenti pubblicitari, i beni in vendita dovranno andare in pubblicità: a) in un termine non inferiore a 120 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto nel caso dei primi due esperimenti di vendita; b) in un termine non inferiore a 90 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto nel caso del terzo e del quarto esperimento di vendita. E la diffusione attraverso tutti i canali pubblicitari richiamati dovrà essere assicurata ininterrottamente per almeno 120 giorni prima per quanto concerne i primi due esperimenti di vendita (ed almeno 90 giorni prima per quanto riguarda il terzo e il quarto esperimento di vendita) e successivamente all'eventuale asta deserta ininterrottamente fino alla data del successivo tentativo di vendita per ogni ciclo di vendita (4 + 3 + 3).

Maggiori informazioni potranno in ogni caso essere richieste, oltre che al sottoscritto custode e delegato, al Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., sede di Venezia\_Mestre tel 041 5369911 fax 041 5361923 –

Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), Assistenza Vendite Telematiche tel. 041 8622235.

Gli eventuali acquirenti dovranno contattare il Custode per concordare la visita agli immobili e ricevere ogni utile informazione relativa alla vendita. Le relative richieste -che non possono essere rese note a persona diversa dal custode- devono essere formulate e trasmesse, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., tramite il portale delle vendite pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Custode nominato in sostituzione del debitore: Avv. Stefano Gargano, con Studio in Cosenza Via Monte S. Michele n° 22, tel./fax 0984-29161 cell. 338-4153575, E-mail: [stefano.gargano@libero.it](mailto:stefano.gargano@libero.it) Pec: [stefano.gargano@pec.it](mailto:stefano.gargano@pec.it)  
Cosenza, 04.03.2022

Il professionista delegato

Avv. Stefano Gargano

