

MARIANO GAUDIO
Dottore Commercialista
Revisore contabile iscr. N° 81854
Via Galluppi, 26 – 87100 COSENZA

-----X-----
cell. 3772848156

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. SSA GIOIA ASSUNTA
Procedura esecutiva immobiliare n. 205/2015

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Gaudio Mariano con studio in Cosenza alla via Galluppi n. 26 tel. 377/2848156, indirizzo mail marigau62@gmail.com, nominato delegato alla vendita e custode giudiziario dal giudice dell'esecuzione immobiliare con provvedimento del 21/02/2019, rinnovato con provvedimento del 22/11/2022 e nuovamente rinnovato con provvedimento del 13/05/2026 nella procedura esecutiva immobiliare n. 205/2015 R.G.E., al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato

FISSA

Per il giorno **04 Febbraio 2027, alle ore 11:00**, nella **STANZA 1** presso la sala d'aste sita in via Antonio Guarasci, Piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del giudice di Pace in Cosenza, la vendita senza incanto della seguente consistenza immobiliare.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1:

Prezzo base euro 51.568,73 € (cinquantunomilacinquecentosessantotto/73), l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara è fissato in 2.000 €

a) Immobile sito nel Comune di Casali del Manco (CS), località Spezzano Piccolo, alla via E. Zumpano n. 28 identificato in catasto fabbricati del Comune di Casali del Manco al foglio n. 3 particella 658 sub 4, Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 7 vani, rendita catastale € 433,82.

Il suddetto immobile risulta di proprietà degli esecutati nella misura di 1000/1000, la individuazione analitica delle singole quote si rileva dalla perizia di stima immobiliare.

MARIANO GAUDIO
Dottore Commercialista
Revisore contabile iscr. N° 81854
Via Galluppi, 26 – 87100 COSENZA

-----X-----
cell. 3772848156

L'offerta minima per questo lotto è fissata per un prezzo pari a **38.676,55 €** (**trentottomilaseicentosettantasei/55**), valore individuato applicando una percentuale del 75% al prezzo base.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione dell'esperto estimatore in atti, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

Per quanto riguarda la modalità di presentazione dell'offerta telematica quest'ultima deve essere depositata con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti di cui si rimanda alla lettura dell'ordinanza di vendita emessa dal Giudice.

Codice IBAN del Gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.A. da indicare per il versamento della cauzione esclusivamente in ipotesi di presentazione di offerta telematica (non per le offerte "analogiche"): IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella

In merito alla presentazione dell'offerta analogica (in busta chiusa) le offerte dovranno pervenire perentoriamente entro e non oltre le ore 12.00 del 03 Febbraio 2027 presso lo Studio Commerciale del professionista delegato e custode giudiziario dott. Mariano Gaudio sito in Via P. Galluppi, 26, Cosenza (CS). Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro; all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente. Nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

MARIANO GAUDIO
Dottore Commercialista
Revisore contabile iscr. N° 81854
Via Galluppi, 26 – 87100 COSENZA

-----X-----
cell. 3772848156

L'offerta dovrà contenere:

- Le complete generalità dell'offerente (cognome , nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile); non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, nell'ipotesi di persona coniugata in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- Il lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto;
- Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni di vendita.

L'esame delle offerte verrà effettuato presso la sala d'aste sita in via Antonio Guarasci, Piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del giudice di Pace in Cosenza; salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. L'offerta è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il Professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara sulla base della offerta più alta.

L'offerente unico ovvero quello che ha proposto di acquistare al maggior prezzo dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta,

MARIANO GAUDIO
Dottore Commercialista
Revisore contabile iscr. N° 81854
Via Galluppi, 26 – 87100 COSENZA

-----X-----
cell. 3772848156

mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro i termini indicati, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Il professionista delegato, procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Le modalità di cui sopra sono meglio descritte nell'ordinanza di vendita, che deve essere consultata dall'offerente, a cui si fa espresso rinvio per quanto riguarda ulteriori informazioni sulla deliberazione delle offerte, di gara in caso di pluralità di offerte e di ulteriori prescrizioni.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei beni pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (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);

MARIANO GAUDIO
Dottore Commercialista
Revisore contabile iscr. N° 81854
Via Galluppi, 26 – 87100 COSENZA

-----X-----
cell. 3772848156

- b) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.r. 6 giugno 2001, n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- c) 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);
- d) 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 consulenza, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- e) i beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- f) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- g) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario
- h) gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo;
- i) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet analiticamente indicati di seguito.

PUBBLICITA'

Al presente avviso sarà data pubblicità, oltre che nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. con l'inserimento del testo integrale del presente avviso di vendita, ordinanza di delega, perizia tecnica, fotografie e planimetrie sui siti internet www.garavirtuale.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.tribunale.cosenza.giustizia.it e comunque attraverso i

Cod. Fisc. GDA MRN 62B09 D086N - Part. IVA 02014170787

MARIANO GAUDIO

Dottore Commercialista

Revisore contabile iscr. N° 81854

Via Galluppi, 26 – 87100 COSENZA

-----X-----
cell. 3772848156

servizi di pubblicità riferiti al Pacchetto B della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza con la Società nominata gestore della vendita telematica.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, presso lo studio del professionista delegato Dott. Mariano Gaudio sito in Cosenza alla via Galluppi n. 26 tel. 377/2848156, indirizzo mail marigau62@gmail.com o al *Gestore della vendita telematica Gruppo Edicom SpA, Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.*

