

## **TRIBUNALE DI PALMI**

### **AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto **Avv. ANTONELLA MORABITO**, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 20 settembre 2017 del G. E., nella procedura esecutiva **n. 62/15 R.G.E.** promossa da **Elipso Finance S.r.l.**, vista la successiva dichiarazione di improcedibilità del 26/9/2018 relativa ai lotti n. 2, 3 e 4;

### **AVVISA**

- che il giorno **12 settembre 2019**, alle **ore 15,00** e ss. presso il Tribunale Civile di Palmi, Aula Falcone, si procederà alla **vendita senza incanto** - mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti - dell'immobile di seguito descritto ed alle condizioni di vendita sotto riportate.

### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA.**

Premesso e considerato che sono state già effettuate precedenti vendite innanzi al sottoscritto professionista delegato, per come disposto nell'ordinanza di delega, il prezzo base d'asta viene determinato in misura inferiore di 1/5 e l'offerta minima ammissibile potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto, per come di seguito specificato

### **LOTTO N. 1**

Diritto di piena proprietà su:

- Abitazione al piano secondo, con annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra, sita in Polistena (RC), Via Arciprete Rodinò Toscano, n. 13, riportato al **N.C.E.U. al foglio 17 particella n° 759 sub 6**, cat. A/3 vani 7, ingresso,

disimpegno zona notte, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere da letto e quattro balconi, superficie catastale totale 142 mq;

- Locale *garage* collocato al piano terra, sito in Polistena (RC), Via Arciprete Rodinò Toscano, n. 15, riportato al **N.C.E.U. al foglio 17, particella n° 759 sub 4**, cat. C/6 consistenza 39 mq, superficie totale 46 mq;

- Lastrico solare di copertura, Via Arciprete Rodinò Toscano, n. 13, riportato al **N.C.E.U. al foglio 17, particella n° 759 sub 7**, consistenza 125 mq.

Si rinvia per la descrizione completa alla perizia redatta dall'esperto.

Libero per la procedura

**Prezzo base d'asta euro 72.336,00** (settantaduemilatrecentotrentasei/00)

**offerta minima** ammissibile **euro 54.252,00**

(cinquantaquattromiladuecentocinquantadue/00).

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.**

Le offerte di acquisto devono essere depositate entro le **ore 12.00** del **11 settembre 2019**, presso la **Cancelleria Esecuzioni Immobiliari** del Tribunale di Palmi, sito in via Roma.

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto, possono fare offerte di acquisto.

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e comunque per almeno 120 giorni, può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, da avvocato per persona da nominare *ex art. 579 c.p.c.*, munito di regolare procura per atto pubblico o

scrittura privata autenticata o da altro procuratore munito di regolare procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

L'offerta, redatta mediante dichiarazione sottoscritta e corredata da marca da bollo, va depositata in **busta chiusa anonima** e deve contenere:

**a) le generalità complete dell'offerente**, ovvero:

- **a1)** nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi; in caso di regime di comunione legale dei beni devono, inoltre, essere indicate le generalità complete del coniuge dell'offerente;

- **a2)** se l'offerente è persona in età **minore**, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- **a3)** se l'offerente è **persona giuridica** o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'offerta deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro Imprese competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

- **a4)** in caso di **offerta per persona da nominare**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso la Cancelleria esecuzioni dichiarazione con indicazione

del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

- **a5)** in caso di offerta in nome e per conto di terzi dovrà essere depositata con l'offerta procura notarile o scrittura privata autenticata;

- b)** il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- c)** i dati identificativi dell'immobile o del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- d)** l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base del bene, come determinato nel presente avviso di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;
- e)** l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e delle relative spese (nella misura indicata dal delegato), in ogni caso non superiore al termine di centoventi giorni. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla aggiudicazione;
- f)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- g)** la dichiarazione, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende

acquistare, in mancanza di precisazione l'offerta proveniente da più soggetti verrà considerata effettuata per quote uguali;

#### **MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE.**

All'offerta deve essere allegato, a titolo di **cauzione**, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a “**R.G.E. N. 62/2015 PROC. ESEC. IMMOB. TRIBUNALE DI PALMI**” per un importo pari al **10 % del prezzo offerto**. La somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste e non sarà possibile chiedere proroghe del termine per il versamento; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione, ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

All'offerta deve essere, inoltre, allegata una **fotocopia del documento di identità** in corso di validità dell'offerente e del **codice fiscale**.

All'atto del deposito della **busta** chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il Cancelliere ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del G.E.; il nominativo del professionista delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito. Nessuna annotazione deve essere riportata sulla busta dall'offerente, né dalla persona incaricata del deposito della busta medesima.

#### **DELIBAZIONE SULLE OFFERTE.**

Le buste contenenti le offerte saranno aperte dal delegato all'udienza stabilita per la vendita - sopra indicata- alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario;

in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario, salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

Qualora siano validamente formulate **più offerte**, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà **in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti**. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro un minuto dalla precedente offerta o rilancio; il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro 1.000,00.

All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Qualora invece l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

**Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo** per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, **il bene sarà aggiudicato al migliore offerente** se la sua offerta

sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

Ai fini della **comparazione delle offerte** sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta con il versamento della cauzione più alta; a parità di cauzioni prevarrà l'offerente che abbia indicato il termine minore per il versamento del prezzo; a parità di termine prevarrà l'offerente che abbia depositato l'offerta per primo in Cancelleria.

Saranno ritenute **inammissibili** le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiori alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA.**

La consistenza immobiliare di cui al presente avviso viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 – 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.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti **opere abusive** realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art.46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare **domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.**

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un **finanziamento con garanzia di primo grado** sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

Il versamento del **saldo prezzo** deve essere effettuato entro il termine di



**centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione** a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva.

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di **creditore fondiario** (istituto di credito o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) deve versare direttamente al creditore fondiario (ovvero al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, nel termine perentorio di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma; qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, l'aggiudicatario deve provvedere entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) al versamento del residuo importo eccedente a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva.

In caso di **mancato versamento del saldo prezzo** nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c..

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le **spese di trasferimento e di vendita** a suo carico (ivi compresa la parte del compenso

spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità verrà comunicata direttamente dal delegato entro venti giorni dall'aggiudicazione.

Le **spese di cancellazione** di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) sono a carico della procedura esecutiva, mentre le **spese per la registrazione, trascrizione e voltura** del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario. I **compensi** per dette operazioni in favore del professionista delegato, calcolati ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, per ogni singolo decreto di trasferimento, sono per la misura del 50% a carico della procedura esecutiva, per il rimanente 50% a carico dell'aggiudicatario.

#### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

La vendita non è soggetta ad iva. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal professionista delegato. L'aggiudicatario, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, può richiedere l'applicazione di eventuali **agevolazioni** previste dalla legge (es. acquisto della *prima casa*), ed in tal caso dovrà consegnare al delegato apposita dichiarazione, con l'indicazione della normativa di cui intende avvalersi; può comunque richiedere, che, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, la base imponibile sia determinata secondo il **criterio del cd. prezzo-valore**, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato o presso la Cancelleria, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

## PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato obbligatoriamente a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- 1) sul **portale delle vendite pubbliche** ai sensi dell'art. **161 quater disp. Att. c.p.c.**, a cura del professionista delegato dell'avviso di vendita di cui all'art. 173 *quater* disp. Att. c.p.c.;
- 2) ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:
  - a) per intero, sul sito internet ***www.asteannunci.it***, unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita e delega, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
  - b) per **estratto**, sul quotidiano "***La Gazzetta del Sud***", almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
  - c) pubblicazione sul quindicinale ***La rivista delle aste giudiziarie*** e **missiva**, attraverso il servizio di ***postal target*** contenente l'avviso di vendita dell'immobile staggito;
  - d) sul portale ministeriale delle vendite pubbliche.

Ulteriori informazioni relative agli immobili pignorati ed alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile sono attività di pertinenza dello stesso professionista delegato, **avv. Antonella Morabito**, il quale riveste anche la qualifica di **custode giudiziario**, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio sito in Taurianova, via Senatore Loschiavo, 41 (già n. 35) oppure all'utenza telefonica n. 0966.611818 o all'indirizzo mail [avvantonellamorabito@gmail.com](mailto:avvantonellamorabito@gmail.com)

Taurianova/Palmi, li 7/06/2019

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Antonella MORABITO