

**TRIBUNALE DI PALMI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Cipriano Scarfò, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 24.05.2017, del G. E. dr. Mario Cecchini, rinnovata in data 27.03.2019, nella procedura esecutiva n. 91/2014 R.G.E. promossa da Banca Carime SpA,

**AVVISA**

- che il giorno 12 settembre dell'anno 2019, alle ore 16,00 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- della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

**BENI IN VENDITA**

**LOTTO N. 3**

**DESCRIZIONE DEL CESPITE. DATI CATASTALI. UBICAZIONE E STATO DI USO E MANUTENZIONE.**

Trattasi di un lotto composto da tre particelle confinanti tra di loro, ubicato nel Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) in contrada Badia.

Le particelle sono identificate come segue: Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 716, N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 651 sub 6 e p.lla 717, sub 2, 3, 4, 5 e 6.

Al lotto si arriva percorrendo la Strada Statale 112 direzione sud. Detti beni si trovano lontano dal centro urbano, in una zona periferica ad uso prettamente agricolo caratterizzata dalla presenza di piccoli aggregati urbani costituiti da case sparse con annesso terreno agricolo.

Il lotto si compone dei seguenti beni immobili:

a) Piena proprietà di un lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio 4 particella 716 (ex 149) con superficie di 1090 mq. Al catasto detto terreno viene classificato come seminativo arboreo, mentre, allo stato lo stesso è utilizzato come terreno seminativo. Il terreno presenta una configurazione geometrica a forma irregolare, costituita da due corpi uniti da una striscia di terra larga pochi metri confinante con la particella 717, presenta una giacitura pianeggiante, caratterizzata dalla presenza di un gradone che divide in due fisicamente il lotto. L'accesso alla parte più bassa avviene dalla confinante strada comunale, denominata "Contrada Badia". Detta porzione di lotto è priva di recinzione. Inoltre su detto terreno sono presenti diversi manufatti come parte di tettoia del capannone del sub 6 della particella 717, una legnaia realizzata con struttura in legno e pareti e manto di copertura in lamiera ondulata, manufatti realizzati

con struttura portante in mattoni forati e copertura con struttura in legno e manto in lamiera ondulate utilizzati come ricoveri per animali e depositi di attrezzi agricoli e materiali vari.

Detti manufatti risultano realizzati abusivamente senza la necessaria autorizzazione edilizia.

Il terreno confina in senso orario con la p.lla 428 di proprietà, con la p.lla 150 e p.lla 717, e con p.lla 651 e con strada comunale denominata Contrada Badia, salvo se altri.

b) Piena proprietà di un fabbricato sito nel Comune di Sant'Eufemia di Aspromonte ed identificato al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 4, particella 717, sub 2, sub 3 e sub 4. Il Fabbricato identificato col sub 2, sub 3 e sub 4, è in corso di costruzione, in elevazione si sviluppa su due piani fuori terra oltre seminterrato, con copertura parte a tetto e parte a lastrico solare praticabile. In pianta presenta una forma rettangolare e lo stesso è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato su fondazioni a travi rovesce, mentre, la copertura a tetto è stata realizzata con orditura il legno e manto in lamiera. Il fabbricato in generale, tranne che per parte del secondo piano, si presenta allo stato rustico privo di impianti e di pavimentazione, sono presenti i muri di tamponamento realizzati in mattoni forati intonacate solo esternamente. Il piano seminterrato è identificato col sub 3, risulta diviso in due vani non comunicanti che presentano accesso autonomo e sono raggiungibili dall'esterno attraverso una piccola discesa. Il piano terra è identificato col sub 2, che allo stato è utilizzato come deposito di oggetti di vario genere. Le rifiniture si presentano allo stato rustico, la pavimentazione è assente, le pareti internamente non sono intonacate. Il primo piano è identificato col sub 4, costituito da un vano con annesso un piccolo bagno e un lastrico solare in parte coperto con una tettoia; il vano risulta rifinito, le pareti esterne sono intonacate con intonaco grezzo, mentre le pareti interne sono intonacate, rifinite e tinteggiate di colore chiaro. Per quanto riguarda il lastrico solare di copertura, risulta privo di pavimentazione e lo stesso non è impermeabilizzato. Il tetto e la tettoia sono state realizzate con orditura in legno e manto in lamiera zincate non coibentate.

c) Piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Sant'Eufemia di Aspromonte ed identificato al N.C.E.U. del detto Comune, al foglio 4, particella 7174, sub 5, categ. A/3, piano terra e piano I, classe 2, vani 7.

Il corpo di fabbrica identificato col sub 5 della particella 717, comprende un'abitazione composta da piano terra e primo piano, inoltre, il sub 5 identifica tre vani posti al piano terra con accesso autonomo e non comunicanti col l'abitazione. L'appartamento in elevazione si sviluppa su due piani fuori terra, con copertura a

tetto, lo stesso è stato realizzato con struttura portante in muratura ordinaria intelaiata con cordoli in c.a..

d) Piena proprietà di locale di mq 87 sito nel Comune di Sant'Eufemia di Aspromonte ed identificato al N.C.E.U. del detto Comune, al foglio 4, particella 717, sub 6, con destinazione catastale C/3 "Laboratorio arti e mestieri.

e) Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Sant'Eufemia di Aspromonte ed identificato al N.C.E.U. del detto Comune, al foglio 4, particella 651, sub 6, piano terra e piano primo classe III, a cui risulta incorporata in parte la particella 717 sub 5, categoria A/3, piano terra e piano I.

L'impianto elettrico non rispetta le normative, è privo di cavi sottotraccia, di massa a terra, del quadro generale con sezionatori e salvavita.

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

#### **LEGITTIMITA' DEL FABBRICATI**

Dalle ricerche fatte presso l'ufficio tecnico del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte non sono stati rinvenuti a livello urbanistico i titoli autorizzativi dei fabbricati oggetto di pignoramento. Trattasi di fabbricati abusivi e non sanabili, in quanto la zona in cui sono collocati è soggetta a Vincolo Paesaggistico del D.M.14/11/1968 ai sensi della Legge n. 1497/39, ora art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

Dal confronto tra le planimetrie e visure catastali dei fabbricati e lo stato di fatto le principali e più rilevanti irregolarità catastali riscontrate sono di seguito riportate:

Il sub 6 della particella 651, catastalmente risulta in corso di definizione, non vi sono depositate le planimetrie presso il catasto;

Il sub 4 della particella 717, catastalmente risulta in corso di costruzione, allo stato risulta completato, non vi sono depositate le planimetrie presso il catasto;

Il sub 5 della particella 717, nelle visure catastali risulta censito come piano terra e primo piano, in fase di accatastamento è stata depositata solo la planimetria del piano terra omettendo quella del primo piano, la stessa omissione la ritroviamo nell'elaborato planimetrico. Nel confrontare la planimetria catastale del piano terra rispetto allo stato di fatto si sono riscontrate le seguenti difformità: nella planimetria catastale sono presenti due ampi vani posti al piano terra, lato est del fabbricato, il primo, sul quale non è indicata la destinazione d'uso, risulta comunicante con l'abitazione. Allo stato troviamo tre vani invece di due e il primo vano non risulta comunicante con l'abitazione.

Risulta una rappresentazione errata della planimetria catastale dell'immobile identificato con la particella 717, sub 5, in quanto nella stessa planimetria catastale vi è rappresentata anche la porzione di fabbricato identificato con la particella 651, sub 6, creando catastalmente a livello planimetrico la fusione del sub 6 della particella 651 col sub 5 della particella 717, in definitiva nella planimetria catastale del sub 5 vi è rappresentata la porzione d'immobile del sub 6 della particella 651.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.**

L'immobile è libero per la procedura, in quanto nella disponibilità degli esecutati.

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

Il prezzo a base d'asta (già decurtato dei costi e gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile e per la demolizione delle opere abusive presenti nello stesso) corrispondente al valore del bene, è fissato in € **69.356,74** (sessantanovemilatrecentocinquantasei/settantaquattro euro).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in € **52.017,56** (cinquantaduemilazerodiciassette/cinquantasei euro).

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

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

Le offerte di acquisto devono essere depositate entro e non oltre il giorno 11 settembre dell'anno 2019 alle ore 12:00 presso la Cancelleria Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Palmi, via Roma.

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

L'offerta di acquisto 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., o da procuratore munito di regolare procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo e depositata in busta chiusa anonima, 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 persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle 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'istanza 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 nella ordinanza 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 (queste ultime 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) l'istanza, 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.**

A titolo di cauzione all'offerta deve essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "procedura esecutiva n. " seguita dal numero della procedura con l'avvertimento che: detta 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 all'offerta 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 allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente.

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.

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

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

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 in oggetto 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, 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.

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 ove ricorrono i presupposti di legge potrà essere soggetta ad iva.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle agevolazioni previste dal d.l. 14 febbraio 2016 n.18, convertito nella legge 8 aprile 2016 n.49, come da ultimo modificato dall'art.1, comma 32, della legge 11 dicembre 2016 n. 232, acquisto della prima casa, agevolazioni per la piccola proprietà contadina, etc., ove ricorrano i presupposti di legge. L'aggiudicatario che intenda avvalersi delle agevolazioni deve consegnare al delegato apposita dichiarazione.

L'aggiudicatario può comunque richiedere, ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, 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, ai sensi dell'art.490 c.p.c., a cura del

professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- a) per intero, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://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;

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato 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 del custode giudiziario nominato, Dott. Scarfò Cipriano, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio sito in Taurianova oppure all'utenza telefonica fissa n. 0966.645153, utenza telefonica mobile n. 3939518232.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Dott. Cipriano Scarfò  
(f.to digitalmente)