

TRIBUNALE DI PALMI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Cipriano Scarfò, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 02.04.2019, del G.E. dr. Mario Cecchini, nella procedura esecutiva n. 3/2018 R.G.E. promossa da Credito Emiliano 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 UNICO

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE: Abitazione di tipo civile posizionata in una zona residenziale del Comune di Melicucco, esterna rispetto al centro abitato ma ben servita e precisamente alla C. da Trescalora SNC.

L'immobile risulta adibita a civile abitazione si snoda su due livelli, consta di un piano terra, un piano primo ed un piano secondo con autorimessa, destinata a posto auto, dalla quale si accede alla parte retrostante sistemata a verde di mq 245.00.

Risulta costruito su di un lotto di terreno che nel suo complesso occupa una superficie complessiva di circa mq 436.00: l'abitazione è ubicata all'interno del lotto, mentre l'esterno è una corte comune in parte pavimentata con ghiaia di colore grigio ed in parte sistemata a verde.

L'ingresso, ubicato sul lato destro dell'edificio, avviene attraverso una rampa di scale interna di 19 gradini e tale dislivello consente la realizzazione di finestrate per l'illuminazione e l'areazione.

L'accesso carrabile avviene sul lato ovest, mediante uno spazio esterno pavimentato con ghiaia grigiastra di piccola pezzatura e possiede una dimensione interna di mq 93.00.

Per quanto attiene lo stato di conservazione dell'immobile esso è discreto con buone finiture, a parte l'autorimessa che si presenta senza alcuna finitura.

Tutti gli ambienti sono direttamente areati ed illuminati dall'esterno.

La pavimentazione degli ambienti è prevalentemente in marmo, così come l'atrio e la scala di ingresso, fatta eccezione per quella interna che permette di accedere al

secondo piano, realizzata in legno di colore chiaro. Le porte interne ed il portoncino sono in legno, mentre gli infissi esterni con relative persiane in alluminio bianco. L'edificio è dotato degli impianti tecnologici (elettrico, e idrico – fognario). Non è stata rinvenuta la Certificazione di conformità degli impianti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI: Risulta censito al foglio di mappa n. 7, part. N. 929 sub 2 e 3, Categoria A/2; presenta un piano terra, piano primo e piano secondo con autorimessa (cat. Catastale C/6), rispettivamente di consistenza pari a 7.5 vani cat.li (mq 179 coperti e mq 10 di area scoperta) e 70 mq (mq 85).

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

La rappresentazione planimetrica risultante dai riportati dati catastali dell'immobile pignorato non è conforme allo stato di fatto rilevato in sede di perizia estimativa.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile è libero per la procedura, in quanto nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA.

Il prezzo a base d'asta, corrispondente al valore del bene, è fissato in **Euro 115.812,50** (centoquindicimilaottocentododici/50 euro).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in **€ 86.859,38** (ottantaseimilaottocentocinquantanove/38 euro).

LEGITTIMITA' DEL FABBRICATI

Dalle ricerche fatte presso l'ufficio tecnico del comune di Melicucco, risulta che il fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio da parte del Comune di Melicucco di Concessione edilizia n. 936 del 07/09/1992.

Rispetto al progetto originario la costruzione presenta delle difformità: al piano primo, è stata chiusa la porta di ingresso dalla quale si accede nella zona cucina/pranzo e realizzata una parete in mattoni forati spessore 10 cm ed altezza 2.70mt; rispetto al progetto depositato presso il comune di Melicucco, il balcone lato Ovest, previsto da 1.50mt di profondità è stato modificato ed allungato di 1.00 mt con una dimensione totale di 2.50mt e muretto in cls di altezza pari ad 1.00mt e spessore 20 cm; al secondo persiste l'identica situazione riscontrata al piano primo riguardante il balcone ed in più il servizio igienico previsto da progetto è stato sostituito con una camera da letto di dimensioni pari a 5.10 mt x 4.00mt.

Non risultano ulteriori autorizzazioni edilizie successive alla predetta Concessione e l'unità immobiliare non possiede il Certificato di abitabilità.

Le planimetrie catastali presentano delle difformità rispetto allo stato di fatto, sicchè necessita di sanatoria per le difformità edilizie

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 Esecuzioni 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 Immobiliari 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, 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)