

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 81/2018 R.G.E. - TRIBUNALE PALMI

Il professionista delegato Avv. Fiorella STARTARI

- visto il provvedimento di delega emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 23 ottobre 2019

AVVISA

che il giorno **17 FEBBRAIO 2020**, alle ore **09:00** con seguito, presso il Tribunale di Palmi, via Roma - Aula Falcone - dinanzi al Professionista Delegato **avv. Fiorella STARTARI**, si procederà alla **vendita senza incanto** degli immobili di seguito descritti, alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un intero fabbricato sito nel Comune di Cittanova, strada provinciale n.1, località *Pietra del Corvo*, costituito da magazzino al piano terra e abitazione al primo piano (secondo fuori terra), identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cittanova al Foglio 50 particella 93, sub 5, oltre garage di 25,94 mq. netti, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cittanova al Foglio 50 particella 93, sub 4. L'impianto di riscaldamento del solo primo piano abitato è costituito da radiatori in alluminio collegati al termocamino; l'impianto elettrico è efficiente.-

*

L'immobile è libero per la procedura

Diritto da vendere: piena proprietà

PREZZO BASE D'ASTA € 68.000,00

OFFERTA MINIMA D'ACQUISTO € 51.000,00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € 1.000,00

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato presso il Tribunale di Palmi, via Roma - Aula Falcone - secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla

disciplina di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della medesima Legge 22 febbraio 1985 n. 47, ora trasfusi nell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta;

c) quanto al regime fiscale, il prezzo della vendita sarà maggiorato di iva solo se dovuta. Ove ne ricorrano le condizioni, l'aggiudicatario che intende 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, deve consegnare al delegato apposita dichiarazione. L'aggiudicatario può comunque richiedere, ove ne ricorrano le condizioni, 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.

Le ulteriori informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, regime iva, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

d) l'immobile viene venduto libero 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 ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, la metà

dei compensi spettanti al delegato per la fase di trasferimento (calcolata tenendo conto del valore complessivo di ogni decreto di trasferimento) nonché le spese sostenute per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale per ogni singolo decreto di trasferimento;

e) entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate presso la Cancelleria Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palmi, sito in via Roma, le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente;

f) ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palmi, una busta chiusa che non deve recare all'esterno alcuna indicazione tranne il nome di chi deposita la busta (soggetto che verrà identificato dal Cancelliere), il nome del professionista delegato e la data di udienza); la busta chiusa deve contenere all'interno:

- l'offerta di acquisto, corredata da marca da bollo di € 16,00, che è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Palmi Proc. Esec. Immob. n. 81/2018 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente;
- i dati identificativi del bene per il quale si formula l'offerta;
- il prezzo offerto ed il termine per il versamento del saldo prezzo (che non potrà essere superiore a 120 giorni);
- l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA dell'offerente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile);
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- in caso di offerta in nome o per conto di terzi dovrà essere depositata procura notarile, per atto pubblico o scrittura privata autenticata (mentre non è valida l'autentica della sottoscrizione dell'avvocato non trattandosi di atto processuale). Nel caso di offerta presentata da un legale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta entro tre giorni con deposito di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata con data anteriore all'udienza di vendita.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Palmi ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

g) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, se l'offerente non presta cauzione nella misura o con le modalità sopra indicate, se non viene specificato il bene o indicato il prezzo offerto;

h) all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- **in caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- **in caso di pluralità di offerte:** si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni o assenza delle parti, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che ha versato la cauzione più alta ed a parità di cauzioni all'offerente che ha indicato il termine minore per il versamento del saldo prezzo,; a parità di termine indicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta in Cancelleria. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come sopra indicato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

i) l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente/libretto della procedura n.2 (due) assegni circolari NON TRASFERIBILI intestati a "Trib. Palmi Proc. Esec. Immob. n.81/2018

R.G.E.” uno per il residuo prezzo, detratto l’importo per cauzione già versato e uno per l’importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all’aggiudicatario entro 20 giorni dall’aggiudicazione); il termine massimo per il deposito dall’aggiudicazione è di 120 giorni (in caso di mancata indicazione del termine verrà considerato il termine massimo) ma l’offerente può indicare nell’offerta un termine inferiore che sarà per lo stesso vincolante; non sono possibili proroghe del termine indicato; ai fini dell’art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell’avvenuta operazione a saldo. Nel caso di creditore fondiario nell’avviso va specificato che successivamente all’aggiudicazione provvisoria il delegato indicherà, dopo aver effettuato i conteggi, la parte del residuo saldo prezzo che l’aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario e la parte che dovrà essere versata alla procedura esecutiva.

j) l’aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

k) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell’Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato Avv. Fiorella STARTARI con studio in Taurianova alla via Francesco Sofia Alessio n.60, recapito telefonico 0966/611301 - 3384057684.

PUBBLICITÀ

Del presente avviso di vendita sarà data pubblicità nelle seguenti forme:

1) pubblicazione 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) pubblicazione sul quotidiano “*La Gazzetta del Sud*” in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a) numero di ruolo della procedura;
- b) nome del Giudice dell’esecuzione;
- c) nome del professionista delegato;
- d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);

- e) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - g) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
 - h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
 - i) condizione (libero, occupato da terzi con contratto opponibile). Si precisa che nel caso di occupazione non opponibile alla procedura dovrà essere utilizzata la dicitura "*libero per la procedura*"
 - j) ammontare del prezzo base ed ammontare del rilancio minimo nel caso di gara tra gli offerenti o di vendita con incanto;
 - k) termine per la presentazione delle offerte:
 - l) data, luogo ed ora fissata per la vendita;
 - m) orario di apertura delle buste;
 - n) indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (professionista delegato con indicazione del numero di telefono - Sito internet www.asteannunci.it);
- 3)** pubblicazione almeno quarantacinque prima e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet www.asteannunci.it dell'avviso di vendita e della relazione di stima;
- 4)** pubblicazione sul quindicinale *La rivista delle aste giudiziarie* e missiva, attraverso il servizio di postal target contenente l'avviso di vendita dell'immobile staggito;

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai punti 2), 3) e 4) vengono svolti a cura del professionista delegato / custode rivolgendosi alla Società Ediservice s.r.l. via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, tel. 0415351922, fax 0415351923. e- mail info.palmi@edicomsrl.it

Il creditore procedente ed i creditori intervenuti sono autorizzati ad effettuare pubblicità ulteriori, rispetto a quelle previste dall'ordinanza di delega su siti internet autorizzati con decreto del Ministro della Giustizia, ai sensi dell'art. 173 ter disp att. c.p.c., nel rispetto della normativa in tema di privacy dei soggetti coinvolti e della direttiva del Garante della Privacy 7.2.2008 (in G.U n. 47 del 25.2.2008)

Taurianova - Palmi, li 15 novembre 2019

Il Professionista Delegato
Avv. Fiorella STARTARI