

## **TRIBUNALE DI PALMI**

### **AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. CHIARA SAFFIOTTI, delegato, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., con ordinanza del 03.04.2019, del G. E. dr.ssa Viviana Alessandra Piccione, nella procedura esecutiva n.19/2013 R.G.E. promossa da Naturalis s.r.l. ( già Molini e Pastifici di Salerno s.r.l.) surrogato da Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

### **AVVISA**

- che il giorno **17.02.2020** alle ore 10:00 e ss. presso il Tribunale Civile di Palmi, Aula n. 2, 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. 1**

DESCRIZIONE DEL CESPITE. STATO DI USO E MANUTENZIONE.

L'immobile in questione è ubicato nella periferia nord dell'area urbana di Taurianova.

Il lotto ha la dimensione di circa 756 mq. Al centro del lotto vi è un unico fabbricato per civile abitazione a due piani fuori terra più seminterrato (diviso in garage e abitazione), la parte residuale non edificata è costituita dal giardino di pertinenza con annessa rampa di accesso al seminterrato. Il garage è formato da un unico ambiente, ha un solo accesso carrabile (con serramento a comando elettrico) e, tramite una porta interna, è in comunicazione con la zona abitabile.

L'abitazione è composta da ingresso , soggiorno con angolo cucina , ripostiglio/lavanderia ,dispensa , camera da letto matrimoniale con annessa cabina armadio ,corridoio/disimpegno , bagno e camera da letto doppia , quest'ultima va ad occupare una porzione del garage previsto nel progetto originario. Gli ambienti risultano completi di arredi e di impianti elettrico, idrico, fognante, citofonico e di riscaldamento. Gli infissi e le finiture sono di buona qualità e completi. Nel soggiorno vi è una scala semicircolare che consente il collegamento verticale tra piano terra e seminterrato, ma oggi lo sbocco al piano terra è murato.

*L'abitazione al piano terra – primo piano*

Il piano terra ed il primo piano costituiscono un'unica unità abitativa e sono in corso di costruzione. Al piano terra, partendo dall'accesso principale, vi sono gli ambienti destinati ad ospitare la "zona giorno": soggiorno , cucina , una stanza ricavata in ampliamento in luogo della veranda , corridoio , bagno , studio , vano tecnico per l'alloggiamento delle canne fumarie. Al primo piano vi sono gli ambienti della

“zona notte”: corridoio/disimpegno , due camere dal letto , una camera da letto con annessi bagno e guardaroba, una stanza composta da due ambienti ricavata in ampliamento in luogo della veranda, un secondo bagno , un vano tecnico per l'alloggiamento delle canne fumarie, due ampie balconate .

#### *L'area di pertinenza con gazebo*

A diretto contatto con il piano terra vi è il terreno di pertinenza. In adiacenza alla scala di cui sopra è stato installato un gazebo . Esso è completo in ogni parte, la struttura portante è in legno . L'area esterna è estremamente curata ed in ottimo stato di conservazione.

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

### **DATI CATASTALI**

Fabbricato in parte ultimato ed in parte in costruzione sito nel comune di Taurianova (RC) alla via San Giovanni dei Rossi, riportato in Catasto di detto comune con i seguenti mappali:

- Foglio n. 51 particella n. 829 sub 1 (cat. C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro, classe 2, 82 mq, seminterrato, rendita 152,46 €);
- Foglio n. 51 particella n. 829 sub 2 (cat. A/3 - Abitazioni di tipo economico, classe 2, consistenza 4 vani, seminterrato, rendita 171,46 €);
- Foglio n. 51 particella n. 829 sub 3 (C, in costruzione, piano terra e primo piano).

### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.**

Dalla perizia redatta dal dott. Arc. Amato Salvatore Fernando, nominato esperto stimatore, risulta che l'edificio del lotto n. 1 è stato realizzato a seguito di deposito di Denuncia di Inizio Attività edilizia ai sensi dell'art.2 comma 60 della legge n.662 del 23.12.1996, così come modificato dalla legge n.443 del 21.12.2001.

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

L'immobile è libero per la procedura.

Si rappresenta che il custode giudiziario è tenuto alla esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo che questi ultimi espressamente non lo esentino.

### **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:

- **Lotto n. 1 in euro 132.300,80**

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata:

- **Lotto n. 1 in euro 99.225,60**

## **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 14.02.2020 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 2.000,00.

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 è soggetta ad iva (oppure non è soggetta ad iva)*

*Indicare eventuali agevolazioni ad es. quelle 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. 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;
- d) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche.

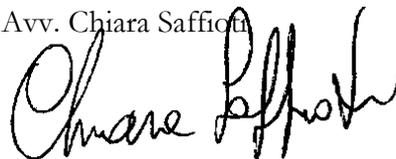
Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile sono attività di pertinenza del custode giudiziario nominato, Avv. Chiara Saffioti, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio sito in Palmi (RC) alla via Gramsci n. 1 oppure all'utenza

telefonica n.3470375115. Per visionare l'immobile gli interessati dovranno inoltrare tale richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche.

Palmi, 27.11.2019

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Chiara Saffioti

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Chiara Saffioti', written in a cursive style.