

## TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

*Sezione Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Federica Laino*

*PROCEDURA ESECUTIVA N. 40/2012 R.G.E.*

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

#### TERZO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Dott. Pietro Gugliotti, con studio in Diamante (CS) in via R. Guttuso n°48, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta nuova ordinanza di vendita del 5 aprile 2019 emessa dal G.E. Dott.ssa Federica Laino nel quale viene disposto il proseguo delle operazioni di vendita del bene immobile oggetto dell'e.i. n°40/2012 con ribasso del 25% del prezzo a base d'asta fissato nell'ultimo esperimento di vendita che ha avuto esito negativo del 04/04/2018;

#### AVVISA CHE

è fissata, nella SALA ASTE TELEMATICHE sita in Paola (CS) in Via G. Falcone e P. Borsellino n°8, la **vendita senza incanto**, in unico lotto, della piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva n° 40/2012 R.G.E. di seguito descritto

#### **LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE:** Diritto di piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di Acquappesa (CS), ubicato in Via Pantana – Località Bagni, posto al primo piano (int. n° 5 scala A) di un fabbricato denominato “corpo B” facente parte di un complesso edilizio comprendente anche un altro fabbricato ( corpo A). Il complesso edilizio, comprendente complessivamente n° 60 unità immobiliari, è denominato “Manna Winner Home”. Ognuno dei due fabbricati è costituito da tre piani fuori terra oltre il seminterrato ed il solarium, con struttura in c.a. e copertura a tetto con falde. La tipologia edilizia è quella delle case a schiera con i diversi livelli fuori terra sistemati in successione altimetrica crescente da valle verso monte, in modo da seguire la morfologia del terreno. L'appartamento, posto al primo piano (int. n° 5 scala A), distinto in **Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) al foglio di mappa n° 24 part. 583 con sub 5 – cat. A/3 – cl. 2 – consistenza 4,5 vani – Rendita 255,65 € - corpo B – scala A – piano primo – interno n°05**; è costituito da: soggiorno-pranzo 9.56 mq, disimpegno 3.10 mq, angolo cottura 3.00 mq, camera n°1 di 11.53 mq, camera n°2 di 15.36 mq, bagno 3.40 mq per un totale superficie interna calpestabile di 45.90 mq e a cui si aggiungono un balcone coperto n°1 di 4,86 mq e il balcone coperto n°2 di 3.64 mq; totale superficie balconi coperti 8.50 mq. Le superfici precedentemente indicate sono da intendersi come calpestabili. L'appartamento ( int. 5 scala A) confina: ad est con vano scala ed appartamento (int. n°6 scala A) d'altra ditta; a nord ed a sud con cortile condominiale; a ovest con appartamento (int. n°7 scala B) d'altra ditta. L'accesso all'Immobile è posto sul lato Nord del fabbricato;

L'immobile sopra descritto non risulta occupato.

**Ai fini urbanistici - regolarità edilizia**, da quanto risulta dalla relazione del CTU, il fabbricato ricade in una z.t.o. “Satura di tipo A/1” del vigente P.R.G. Esistono, sul bene pignorato, vincolo sismico e paesaggistico ma non vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

Sempre dalla relazione del CTU emerge che dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo e quanto riportato nella documentazione rilasciata dall' U.T.C. del Comune di Acquappesa relativamente al progetto assentito con **Licenza di Costruzione n° 316 di cui al prot. n°1447 del 06.10.1976** sono stati rilevati i seguenti abusi:

1. Diverso posizionamento dei tramezzi per la divisione degli ambienti di angolo cottura e camera 1;
2. Diverso posizionamento dell'ingresso all'appartamento;

3. Un vano, da cui era previsto l'accesso alla scala A, è stato accorpato all'appartamento ubicato sul lato est, a cui si accede della stessa scala;
4. Realizzazione del balcone n°2, anziché una finestra, sul lato nord.

Tali abusi possono essere sanati tramite oblazione (n°1) così come calcolato nella relazione del CTU e alla quale, opportunamente, si rimanda.

Dal confronto tra le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio e quanto rilevato in sede di sopralluogo dal CTU, sono state riscontrate differenze consistenti nell'inversione della destinazione dei locali bagno ed angolo cottura. Anche tale abuso può essere sanato tramite oblazione (n°2) così come calcolato nella relazione dello stesso CTU e alla quale, opportunamente, si rimanda.

**Valore d'asta € 25.617,12(euro venticinquemilaseicentodiciassette/12)**

**offerta minima € 19.212,84 (euro diciannovemiladuecentododici/84).**

**Gli oneri previsti per l'oblazioni sono stati già decurtati dal prezzo base del lotto.**

STABILISCE

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo base d'asta.**

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

#### DISCIPLINA DELLA **VENDITA SENZA INCANTO**

La vendita senza incanto a norma dell'art. 572 c.p.c. e le ulteriori eventuali attività di cui agli art. 573 e 574 c.p.c è fissata per il **giorno 02/09/2019 alle ore 9.30** presso la stanza n°2 Sala Aste Telematiche via G. Falcone e P.Borsellino n° 8 in Paola (CS) gestita da Edicom Finance S.R.L.. In caso di presentazione di più offerte la gara si svolgerà tramite offerte palesi con il rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo base d'asta, pari quindi ad € 1.024,68 (millezeroventiquattro/68).

**L'offerta è valida se pari almeno al 75% del prezzo base d'asta.**

Le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, pertanto le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico depositano l'offerta presso lo studio del professionista delegato sito in Diamante (CS) in Via R.Guttuso n°48 e partecipano comparando dinnanzi al professionista delegato presso la Sala Aste Telematiche sita in Paola (CS) in Via G. Falcone e P. Borsellino n°8.

**OFFERTA TELEMATICA.** L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in forma telematica deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Edicom Finance srl dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica". L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in forma telematica deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 13.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per relativo pagamento ( non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120giorni); i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario, e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegato, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene in caso di aggiudicazione. Quando chi partecipa è un rappresentante all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale). Le offerte devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati, comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica, di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. in tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o su supporto analogico o a mezzo PEC all'indirizzo PEC del delegato alla vendita: [studiogugliotti@pec.it](mailto:studiogugliotti@pec.it) . Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione. Per maggiori informazioni è contattabile il gestore della vendita ai numeri 041/5369911 (fax 041/5361923), 091/7308290 (fax 091/6261372) o consultando il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul portale dei servizi telematici e l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

**OFFERTA CARTACEA** l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto su supporto analogico deve presentare, entro le 13.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte presso il proprio studio professionale sito a Diamante (CS) in via R. Guttuso n°48, una dichiarazione in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per relativo pagamento ( non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120giorni); i) l'importo versato a titolo di cauzione. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. Quando l'offerta è formulata da più persone alla

stessa deve essere allegato, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene in caso di aggiudicazione. Quando chi partecipa è un rappresentante all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale). L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella predetta busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione. La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dal codice di procedura civile. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che 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; che, conseguentemente, 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 del 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. L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto; se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore ( codice iban del gestore Edicom Finance SRL per il versamento della cauzione esclusivamente in ipotesi di presentazione di offerte telematica, non per le offerte analogiche; **IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella**). L'accredito deve avere luogo non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione" senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. Se l'offerta è presentata su supporto analogico, la cauzione può essere versata, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato ed inserito nell'offerta da presentare presso lo studio del professionista delegato sito in Diamante (CS) in via R. Guttuso n°48 entro le ore 13.00 del giorno prima della data fissata per l'apertura delle buste. Il professionista delegato aprirà le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarino offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame. Il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. In caso di presenza di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo base d'asta pari, quindi, a € 1.024,68 (millezeroventiquattro/68); la gara dovrà chiudersi quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono prestate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggiore prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minore tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui che abbia presentato l'offerta per primo.

In ogni caso le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura

del 20% del prezzo di aggiudicazione, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, cui sono destinati a gravare anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarlo nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

Il termine per il versamento del saldo prezzo è fissato in 120 giorni dalla data della vendita.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine di 120 giorni (o diverso minore termine indicato dall'offerente nell'offerta di acquisto), con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. L'avviso di vendita e la relazione dell'esperto con fotografie, l'ordinanza di vendita del 02/09/2018 G.E. Dott.ssa Laino Federica, saranno pubblicati sul sito internet ufficiale del Tribunale di Paola (CS) ([www.tribunaledipaola.it](http://www.tribunaledipaola.it)) e sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. L'estratto dell'avviso di vendita sarà pubblicato sul giornale "IL QUOTIDIANO DEL SUD" e sulla "RIVISTA DELLE ASTE GIUDIZIARIE" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Sarà data diffusione tramite il servizio Postal Target prestato da Ediservice SRL dell'avviso di vendita nonché delle fotografie dell'immobile.

E' possibile, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni banca aderente al cd. Protocollo ABI per la concessione di mutui aggiudicatari.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; il delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario è il Dott. Pietro Gugliotti tel. 339-5092623 con studio professionale in Diamante (CS) in via R. Guttuso n°48. Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o al Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite da professionista delegato Dott. Pietro Gugliotti presso il proprio studio professionale ovvero presso la Sala Aste Telematiche a Paola (CS) in via G. Falcone e P. Borsellino n°8 gestita da Edicom Finance SRL.

Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge e l'ordinanza emessa il 05/04/2019 dal G.E. Dott.ssa Laino Federica alla quale si fa espresso rinvio.

-----

Diamante (CS) li, 13/06/2019

*Il Professionista delegato*

*Dott. Pietro Gugliotti*