

Tribunale di Crotona

R.G.E. 77/2011

Avviso di vendita

Il professionista delegato

Avv. Salvatore Strafaci

- visto il provvedimento di delega emesso dal G.E. con ordinanza nella procedura esecutiva immobiliare n. 77/2011 R.G.E.;
- vista la circolare del 16 settembre 2015;
- richiamati i provvedimenti emessi dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Arcangela Stefania Romanelli in data 27-29/9/2016, 13/10/2016 e 9/12/2016;
- visto il provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione Dott. Emmanuele Agostini in data 01/02/2018;

AVVISA

Che si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: *“Via Magna Grecia (Già Via per Capocolonna) 88900 Crotona.*

Complesso turistico alberghiero, costituito da un edificio destinato ad albergo e due edifici destinati a residence, inseriti in area pertinenziale sistemata a viabilità interna, parcheggi coperti e scoperti, prati, parco con piante pregiate, anfiteatro, pizzeria, discoteca, due piscine scoperte, impianto sportivo con campi polifunzionali dotati di illuminazione artificiale e spogliatoio, più un disgiunto stabilimento balneare fronte mare”.

In merito alla conformità delle costruzioni alle autorizzazioni amministrative ed alla relativa regolarizzazione urbanistico-edilizia, si rinvia espressamente all'elaborato peritale (pag. 9 e 10) da intendersi qui integralmente trascritto e riportato e successive integrazioni.

Unità immobiliari censite nel **Catasto Fabbricati** intestate alla “NUOVA COSTA TIZIANA S.r.l.” con sede in Crotona, cod. fisc. 00879250793, Proprietà per 1/1:

1. Foglio 52, Particella **60 sub 2**, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita Euro 73.900,00, Indirizzo Via per Capocolonna snc, Piano S2-S1-T-1-2;
2. Foglio 52, Particella **60 sub 3**, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita Euro 45.137,00, Indirizzo Via per Capocolonna snc, Piano T-1-2-3;
3. Foglio 52, Particella **60 sub 4**, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita Euro 50.447,00, Indirizzo Via per Capocolonna snc, Piano S1-T-1;
4. Foglio 52, Particella **60 sub 5**, Indirizzo Via per Capocolonna snc, Piano T;

Unità immobiliari censite nel **Catasto Terreni** intestate alla “NUOVA COSTA TIZIANA S.r.l.” con sede in Crotona, cod. fisc. 00879250793, Proprietà per 1/1:

1. Foglio 52, Particella **7**, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie are 08 ca 40;
2. Foglio 52, Particella **20**, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 03 ca 60, Reddito Dominicale Euro 0,32 Reddito Agrario Euro 0,20;
3. Foglio 52, Particella **23**, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 04 ca 00, Reddito Dominicale Euro 0,35 Reddito Agrario Euro 0,23;
4. Foglio 52, Particella **24**, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 04 ca 00,

- Reddito Dominicale Euro 0,35 Reddito Agrario Euro 0,23;*
5. *Foglio 52, Particella 35, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 03 ca 70, Reddito Dominicale Euro 0,32 Reddito Agrario Euro 0,21;*
 6. *Foglio 52, Particella 36, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 11 ca 80, Reddito Dominicale Euro 1,04 Reddito Agrario Euro 0,67;*
 7. *Foglio 52, Particella 37, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 10 ca 50, Reddito Dominicale Euro 0,92 Reddito Agrario Euro 0,60;*
 8. *Foglio 52, Particella 38, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 03 ca 70, Reddito Dominicale Euro 0,32 Reddito Agrario Euro 0,21;*
 9. *Foglio 52, Particella 39, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 11 ca 70, Reddito Dominicale Euro 1,03 Reddito Agrario Euro 0,66;*
 10. *Foglio 52, Particella 41, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 09 ca 20, Reddito Dominicale Euro 0,81 Reddito Agrario Euro 0,52;*
 11. *Foglio 52, Particella 42, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 06 ca 60, Reddito Dominicale Euro 0,58 Reddito Agrario Euro 0,37;*
 12. *Foglio 52, Particella 45, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 16 ca 50, Reddito Dominicale Euro 1,45 Reddito Agrario Euro 0,94;*
 13. *Foglio 52, Particella 61, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 26 ca 00, Reddito Dominicale Euro 2,28 Reddito Agrario Euro 1,48.*

Nell'elaborato peritale, viene precisato che dall'estratto planimetrico catastale contenente l'evidenziazione delle particelle pignorate e dall'estratto planimetrico contenente la sovrapposizione delle particelle pignorate all'aerofotogramma della zona, si evince che:

- a) i fabbricati individuati dalle particelle n. 60 sub 2, sub 3 e sub 4 ricadono nell'area di pertinenza individuata dalla particella n. 60 sub 5;*
- b) le particelle 24 e 61 sono completamente disgiunte dalle altre, in particolare la n. 61 è una porzione di arenile fronte mare.*

Nell'elaborato peritale sono precisati tutti i confini del complesso turistico alberghiero.

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico/edilizio/catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono compresi anche i beni mobili presenti nella struttura alberghiera.

Prezzo base: € 8.160.184,00 (Prezzo base complesso immobiliare € 7.546.290,00 == € 613.894,00 prezzo base beni mobili)

FISSA

Per il giorno **04/05/2018 ore 15:30** presso il Tribunale di Crotona, piano terra Aula 4, la deliberazione sulle offerte.

MODALITA' PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Crotona entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita; 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.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente:

- il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e l'ora del deposito (a cura del cancelliere);

- la data della vendita ed il nome del professionista delegato;
- nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) oltre a copia di valido documento di identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale, certificato camerale);
- se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, indicazione della partita iva/codice fiscale e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o 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 presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune di Crotona ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria;
- i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta e l'indicazione del numero di R.G.E. della procedura;
- l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore fino ad $\frac{1}{4}$ del prezzo indicato come prezzo base d'asta, a pena di inefficacia;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'indicazione dei modi del pagamento;
- eventuale indicazione della volontà di avvalersi del pagamento rateizzato;
- l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

VALIDITA' DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è valida:

- se perviene nel termine sopra stabilito (entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita; 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);
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta;
- se l'offerente presta cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Crotone – G.E. — procedura n. 77/2011" per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (e in conto prezzo di aggiudicazione). Ove l'offerta riguardi più lotti, l'offerente dovrà versare una cauzione per ogni singolo lotto.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cod. proc. civ., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

IN CASO DI UNICA OFFERTA

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta (sempre non oltre un quarto) 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.

IN CASO DI PIÙ OFFERTE VALIDE

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, gli offerenti verranno invitati a partecipare ad una gara sulla base dell'offerta più alta, mediante una massima ed unica offerta in rilancio da effettuarsi per iscritto, con indicazione:

- del prezzo offerto in aumento;
- delle cauzioni prestate;
- delle forme, dei modi e del tempo di pagamento del prezzo offerto;
- di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta in aumento, così formulata dovrà essere seguita dall'apposizione di **una firma leggibile (a pena di irricevibilità)** da parte di ciascun offerente.

Delle offerte in rilancio formulate dai partecipanti alla gara - **inserite in busta chiusa e ritirate entro tre minuti dalla consegna della scheda** - si darà pubblica lettura immediatamente dopo la consegna delle buste al professionista delegato.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà indicato:

- 1) il prezzo più alto;
- 2) a parità di offerta economica si terrà conto delle cauzioni prestate;
- 3) in caso di parità sia dell'offerta sia delle cauzioni prestate, si aggiudicherà il bene chi avrà indicato un termine di pagamento inferiore, tenuto conto - altresì - delle modalità di pagamento.

Nell'ipotesi in cui, nonostante l'applicazione di detti criteri, le offerte dovessero risultare di uguale entità, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo abbia depositato la busta.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta (sempre non oltre un quarto) 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.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

TERMINE VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo (dedotta la cauzione versata) e le spese quantificate dal professionista delegato, dovranno essere versate entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.); 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.

All'uopo, AVVISA che l'aggiudicatario, entro lo stesso termine fissato per il deposito del saldo prezzo, dovrà versare – a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura – l'importo delle spese e altri oneri fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni relative alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e che solo all'esito degli adempimenti precedenti, sarà emesso il decreto di trasferimento.

In tutti i casi la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

CREDITO FONDIARIO

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del t.u. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del decreto legislativo, nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1° gennaio 1994) la parte del prezzo corrispondente al credito, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare alla Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

FINANZIAMENTO PER L'ACQUISTO

L'offerente può conseguire la disponibilità delle somme necessarie per l'aggiudicazione dell'immobile contraendo mutui ipotecari con una delle banche aderenti alle procedure di erogazione finanziamenti definite dal Tribunale di Crotone – Sezione Immobiliare.

In tali casi nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta, dovrà contattare l'istituto di credito prescelto, il quale provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo. Il versamento del prezzo alla procedura esecutiva sarà effettuato direttamente dalla banca mutuante e del contratto di finanziamento ne dovrà essere fatta menzione nell'offerta.

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; 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia,

l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

Maggiori informazioni sullo stato della procedura, sulla partecipazione all'asta e sulla presentazione delle offerte potranno essere richieste al sottoscritto professionista delegato

Avv. Salvatore Strafaci tel. 0962/34150 e/o sui siti internet www.asteavvisi.it www.canaleaste.it www.rivistastegiudiziarie.it www.astemobili.it e www.doauction.com dove è pubblicato il presente avviso, l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

Crotone li 05/02/2018

Il professionista delegato
Avv. Salvatore Strafaci