TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Procedura esecutiva R.G.Es. n° 28/2017 promossa

da DoBANK SPA

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **dott. Fabrizio Condemi**, con studio in Reggio Calabria alla Via Giudecca n.31, vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Tiziana Drago ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

- visti gli artt. 569, 591 e 591 bis c.p.c.,

A V V I S A

che il giorno **18 settembre 2020 ore 16:00 con seguito, presso lo studio sito in Reggio Calabria alla Via Giudecca n°31,** si procederà alla **vendita senza incanto**, del bene immobile meglio descritto nella relazione di stima, posto in vendita in unico lotto e precisamente:

LOTTO UNICO: immobile sito nel Comune di Reggio Calabria, Contrada Condera Via Vallone Mariannazzo n.21, piano 3, distinto al N.C.E.U. sez. RC, Foglio 89, particella 1216, sub 14, z.c. 1, categoria A/3, classe 3, vani 5, rendita 464.81€. **Prezzo base del lotto: €. 17.150,00**

Offerta minima: €. 12.850,00 *(pari al 75% del prezzo base)*

Offerta in aumento: €. 500,00 *(in caso di gara)*

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

1) Il lotto unico sopra descritto sarà posto in vendita nella consistenza e secondo il valore indicato dalla perizia di stima stesa dall'Ing. Filippo Bellantone, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta; si fa presente che a norma dell'art.46 D.P.R. 06/06/2001 N.380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso a costruire in sanatoria, dovrà presentare – a proprie esclusive spese – domanda di permesso in sanatoria.

2) La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive la vendita; in quanto vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per qualsiasi motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli

urbanistici) anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

3) le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **euro 600,00** *(tra il 2% e 3 % del prezzo base);*

4) chiunque può partecipare alla vendita, tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita;

5) le offerte d'acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, entro le ore 16.00 del 17 settembre 2020, giorno antecedente la vendita, presso lo studio del professionista delegato dott. Fabrizio Condemi, sito in Reggio Calabria alla Via Giudecca, 31 (89125);

6) all'offerta, corredata da una marca da € 16,00 e da due marche da € 2,00, dovrà essere allegata **una somma pari al 10% del prezzo offerto,** da imputarsi a titolo di cauzione, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al Professionista Delegato, con l'indicazione del numero di procedura per cui si partecipa; detta cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

L'offerta in bollo dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
b) l'indicazione del prezzo che si intende offrire, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso (75%), pena l'inefficacia dell'offerta;
c) la data della vendita e la procedura cui si riferisce;
d) le complete generalità dell'offerente, ivi compresi: l'indicazione del codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati i beni posti in vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
e) le indicazioni circa il tempo ed il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
f) la dichiarazione di avere letto la relazione di stima (consultabile sull'apposito sito internet) e di averne compreso il contenuto ed inoltre di conoscere lo stato dei beni;
g) la dichiarazione che l'offerta presentata è **irrevocabile;**
h) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art.174 disp. att. c.p.c.) pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dello stesso Ufficio;
i) la dichiarazione di dispensare la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza.

Dovrà inoltre essere allegato:

- la copia di valido documento di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- l'estratto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero;
- in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato aggiornato rilasciato dalla Camera di Commercio dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- la sottoscrizione dei genitori esercenti la potestà e l'autorizzazione del Giudice Tutelare ove l'offerente sia un minore;
- in caso di offerta fatta da un procuratore dovrà essere depositata la procura speciale autenticata ai sensi dell'art.579 comma 2 c.p.c.;
- in caso di offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, l'offerta dovrà essere effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art.579 comma 3 c.p.c. depositando la riserva di nomina.

7) l'offerta come sopra redatta in una agli assegni circolari per cauzione, dovrà essere presentata in busta chiusa, che a pena di **irricevibilità** dell'offerta, non deve contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione; sarà cura del professionista delegato, al momento del ricevimento della busta, indicare a margine della stessa l'orario di ricevimento e la data della vendita alla quale si riferisce l'offerta;

8) l'offerta **non è efficace**: se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art.569 III comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

9) Il giorno fissato per la vendita le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti; **l'offerta presentata è irrevocabile**; essa non dà diritto all'acquisto dei beni, restando piena facoltà del professionista delegato delibare sulla stessa secondo le seguenti regole stabilite dall'art.572 c.p.c.: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita, in mancanza il bene potrà essergli aggiudicato ugualmente, salvo quanto stabilito nel punto successivo;

10) in caso di più offerte valide si procederà in ogni caso ad una gara sulla base dell'offerta più alta con rilanci in aumento di euro *500,00* ciascuno da effettuarsi nel termine di 2 (due) minuti

dall'offerta precedente. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti ed il delegato ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, verrà disposta la vendita a favore del migliore offerente secondo i seguenti criteri previsti dall'art. 573 c.p.c.: il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita l'offerta pervenuta per prima. Tuttavia, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. ed all'esito della gara il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione. Ai fini della valutazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

11) nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. verrà disposta - con nuovo avviso - altra vendita;

12) non è possibile presentare offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art. 584 c.p.c.; **13) Versamento del prezzo:**

a) l'aggiudicatario, nel termine perentorio di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato mediante assegni circolari NON TRASFERIBILI intestati al Professionista Delegato, dott. Fabrizio Condemi con indicazione del numero della procedura **il residuo prezzo di vendita**, detratto l'importo per cauzione già versato;

b) le spese del trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, per tali intendendosi i costi per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento; sono invece a carico della procedura i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull' immobile acquistato;

c) il mancato versamento del residuo prezzo di vendita entro il termine perentorio di gg. 120 dall'aggiudicazione, **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione** e la perdita della cauzione ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587 co II c.p.c.;

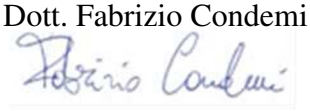
d) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al

Professionista delegato con l'indicazione del numero di procedura;
14) ai sensi dell'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente **(solo se condominiali)**; **15)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; ove gli immobili risultino occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del professionista delegato/custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti espressamente.

****

Il presente avviso di vendita verrà affisso all'albo del Tribunale di Reggio Calabria per tre giorni continui e pubblicato, a cura del Professionista Delegato, attraverso Edicom Finance srl (con sede operativa in Reggio Calabria – Via S. Anna – Palazzo CEDIR Torre 2 Piano terra, tel. 0965/24574, fax 0965/307360, e-mail: info.reggiocalabria@edicomsrl.it): sul sito ufficiale del Tribunale di Reggio Calabria www.tribunale.reggiocalabria.giustizia.it; sul sito internet www.asteannunci.it, certificato dal Ministero con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006 e sul sito www.asteavvisi.it certificato dal Ministero con PDG 20/06/2011 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006; sul sito internet/web TV www.canaleaste.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12; sul sito internet www.rivistaastegiudiziarie.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 08/07/13; attraverso il sistema Aste.click che prevede la pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet Immobiliari privati: casa.it; e-bay annunci; secondamano.it; idealista.it; bakeka.it; immobiliare.it, ed ulteriori portali correlati, sui portali esteri di maggiore rilevanza con traduzione automatica dell'avviso di vendita e sul quotidiano locale online "Il Dispaccio", invio della missiva Postal target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito in caso di immobili residenziali, o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che posso essere potenzialmente interessati all'acquisto in caso di immobili con differenti categorie (commerciale, terziario, industriale, turistica); utilizzo dell'ADM - Auction Digital Marketing (promozione pubblicitaria tramite social network e motori di ricerca per individuare i potenziali interessati all'acquisto in asta attraverso la mappatura digitale degli utenti sul web) **almeno quarantacinque giorni antecedenti la vendita**.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il Professionista Delegato: **dott. Fabrizio Condemi** e-mail: studio.fcondemi@tin.it; studio: 0965/896586 cell. 349-8103119; ovvero presso **l'Ufficio Edicom Finance Srl** sito in Reggio Calabria P.zzo Cedir, Torre II, piano terra. Tel. 0965/24574.

Il sottoscritto Professionista Delegato effettuerà presso il suo studio tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e segg. C.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Reggio Calabria li 29/06/2020 Il Professionista Delegato

Dott. Fabrizio Condemi