

Città di Amantea
(Provincia di Cosenza)
PROTOCOLLO N° 13358
Del 05 OTT. 2017

Città di Amantea
(Provincia di Cosenza)
Pubblicazione Tribunale Pretorio
N° Reg. 714
Dal 05 OTT. 2017
Al 23 GEN. 2018

TRIBUNALE DI PAOLA

Procedura esecutiva n. 72/12 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Carmela Mirabelli

Avviso di vendita immobiliare senza incanto

La Dott.ssa Maria Giuseppina Cardaciotto, vista l'ordinanza del 22/01/2016 emanata dal G.E. del Tribunale di Paola GOT Avv. Brunella Converso a norma del D. L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015, con cui è stata disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato nel procedimento esecutivo N. 72/12 R.G.E. e sono state delegate alla sottoscritta, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., le relative operazioni, visto il provvedimento del 15/09/2017 con cui è stato disposto il prosieguo delle operazioni di vendita con ribasso del 10% rispetto all'ultimo prezzo posto a base d'asta e alle condizioni di cui alla predetta ordinanza di vendita;

RENDE NOTO

che per il giorno 24 gennaio 2018 alle ore 11:00 è fissata, nel proprio studio sito in Belvedere Marittimo (Cs) Corso Europa N. 19/B, la vendita senza incanto in numero cinque lotti, piena proprietà e quota intera degli immobili pignorati ubicati nel comune di Amantea (CS) come descritti ed individuati nella perizia del consulente tecnico Ing. Francesco Argentino del 13/01/2014 e nella successiva integrazione peritale del 24/11/2015, che qui si intendono integralmente riportate, e precisamente:

LOTTO N. 1

Dati catastali

Appartamento in Amantea (Cs) Via Crati N. 10 Piano Terra, identificato catastalmente al foglio 14, particella 434, sub 1, categoria A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 402,84. **Stato dell'immobile** : libero.

Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ha una superficie lorda di 116 mq e confina con altra proprietà - appartamento F.14, P.IIa 434, Sub 5 – parti comuni e vano scala. Dalla documentazione tecnica annessa alla C.E. in sanatoria e dalla visura catastale, risulta essere composto da 6 vani catastali. Tuttavia, dal sopralluogo effettuato dal CTU, risulta che un vano del sub 1 è stato scorporato per essere accorpato all'appartamento confinante (sub 5) per cui attualmente l'appartamento è composto da: cucina, sala, due camere da letto, bagno, ripostiglio e corridoio. Tale intervento non è mai stato autorizzato. A tal fine il CTU consiglia di ripristinare lo stato dei luoghi riportando all'origine le unità immobiliari interessate. Delle spese per i lavori di ripristino si è tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta. L'impianto elettrico non risulta conforme alla normativa vigente.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 72.979,00 (euro settantaduemilanovecentosettantanove/00) a seguito di riduzione del 10% rispetto all'ultima asta

PREZZO MINIMO OFFRIBILE: Euro 54.734,25 (euro cinquantaquattromilasettecentotrentaquattro/25) pari al 75% del prezzo a base d'asta

Le offerte in aumento sull'offerta più alta, in ipotesi di gara, non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00 (euro duemila/00).

LOTTO N. 2

Dati catastali

Appartamento in Amantea (Cs) Via Crati N. 10 Piano Terra, identificato catastalmente al foglio 14, particella 434, sub 5, categoria A/3, classe 1, vani 3,5, rendita catastale euro 189,80. **Stato dell'immobile** : libero.

Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ha una superficie lorda di 98 mq. e confina con appartamento F. 14, P.IIa 434, Sub 1 – parti comuni e vano scala. Dalla documentazione tecnica annessa alla C.E. in sanatoria sopra citata e dalla visura catastale, risulta essere composto da 3,5 vani catastali. Tuttavia, dal sopralluogo effettuato dal CTU, risulta che l'appartamento consta di 4,5 vani catastali poiché sono state apportate modifiche interne senza alcuna autorizzazione edilizia. Un vano dell'appartamento sub 1 è stato scorporato per essere accorpato all'appartamento sub 5 per cui attualmente quest'ultimo è composto da: cucina, sala, due camere da letto, bagno e corridoio. Tale intervento non è mai stato autorizzato. A tal fine il CTU consiglia di ripristinare lo stato dei luoghi riportando all'origine le unità immobiliari interessate. Delle spese per i lavori di ripristino si è tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta. L'impianto elettrico ed idrico non risultano conformi alla normativa vigente.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 37.239,00 (euro trentasettemiladuecentotrentanove/00) a seguito di riduzione del 10% rispetto all'ultima asta

PREZZO MINIMO OFFRIBILE: Euro 27.929,25 (euro ventisettemilanovecentoventinove/25) pari al 75% del prezzo a base d'asta

Le offerte in aumento sull'offerta più alta, in ipotesi di gara, non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (euro mille/00).

LOTTO N. 3

Dati catastali

Appartamento in Amantea (Cs) Via Crati N. 10 Piano Primo, identificato catastalmente al foglio 14, particella 434, sub 6, categoria A/3, classe 1, vani 3,5, rendita catastale euro 189,80. **Stato dell'immobile** : libero

Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di 70 mq oltre a 29 mq circa di balcone e confina con altra proprietà e vano scala. Pur essendo censita in catasto come ultimata, l'u.i.u. si presenta rustica in ogni sua parte perché priva di pavimenti, intonaci, tinteggiatura, rivestimenti, impiantistica e di tutte le rifiniture per

renderlo abitabile. Sono stati installati i soli infissi esterni in alluminio privi di oscuramento. E' presente la predisposizione elettrica ed idrica ormai desueta e non a norma.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 30.379,00 (euro trentamilatrecentosettantanove/00) a seguito di riduzione del 10% rispetto all'ultima asta

PREZZO MINIMO OFFRIBILE: Euro 22.784,25 (euro ventiduemilasettecentoottantaquattro/25) pari al 75% del prezzo a base d'asta

Le offerte in aumento sull'offerta più alta, in ipotesi di gara, non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (euro mille/00).

LOTTO N. 4

Dati catastali

Appartamento in Amantea (Cs) Via Crati N. 10 Piano Secondo, identificato catastalmente al foglio 14, particella 434, sub 7, categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita catastale euro 469,98

Stato dell'immobile : occupazione temporanea autorizzata dal G.E.

Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ha una superficie lorda di 200 mq oltre a 50 mq di balconi e confina con altra proprietà e vano scala. L'appartamento è composto da: tre camere da letto, studio, salone, cucina-soggiorno con annesso un piccolo ripostiglio, due bagni e un ripostiglio. Gli impianti elettrico ed idrico risultano allo stato originario, quindi non conformi alla normativa vigente.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 126.370,00 (euro centoventiseimilatrecentosettanta/00) a seguito di riduzione del 10% rispetto all'ultima asta

PREZZO MINIMO OFFRIBILE: Euro 94.777,50 (euro novantaquattromilasettecentosettantasette/50) pari al 75% del prezzo a base d'asta

Le offerte in aumento sull'offerta più alta, in ipotesi di gara, non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00 (euro duemila/00).

LOTTO N. 6

Dati catastali

Magazzino in Amantea (Cs) Via Crati N. 10 Piano S/1, identificato catastalmente al foglio 14, particella 434, sub 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita catastale euro 94.00

Stato dell'immobile : libero

Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare, utilizzata come locale deposito, è sprovvisto di autorizzazione urbanistica pertanto risulta a tutti gli effetti abusivo. Il locale è posto al livello sotto strada ed è areato e illuminato naturalmente tramite una finestra alta.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 1.553,00 (euro millecinquecentocinquantaquattro/00) a seguito di riduzione del 10% rispetto all'ultima asta

PREZZO MINIMO OFFRIBILE: Euro 1.164,75 (euro millecentosessantaquattro/75) pari al 75% del prezzo a base d'asta

Le offerte in aumento sull'offerta più alta, in ipotesi di gara, non potranno essere inferiori ad euro 100,00 (euro cento/00).

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA ED ABITABILITA'

I lotti N. 1, N. 2, N. 3, N. 4 e N. 6 fanno parte di un edificio a tre piani situato in una zona periurbana del comune di Amantea posta a pochi chilometri a sud rispetto al centro cittadino, individuata nel PRG come B2 – Aree Urbane di Completamento Semintensive da Riqualificare. L'area è sottoposta a vincolo Paesaggistico-Ambientale in quanto rientra nella fascia protetta dei 150 m dalla riva del Torrente Santa Maria, così come stabilito dal D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c). Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato, è stato acquistato dal Sig. Pietro Gagliardi con atto notarile a rogito del Notaio Mario De Santo del 26/09/1970 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza in data 10/10/1970 al n. 15026 Reg. Gen. e al n. 159540 Reg. Part. L'edificio è stato realizzato negli anni '70 senza alcuna Autorizzazione Comunale e la data di ultimazione è stata individuata nell'anno 1976, per come riportato nella perizia giurata del 06/03/1998 a firma del Geometra Gianfranco Bossio che correda l'istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria. L'edificio, infatti, è stato sanato con C.E. in Sanatoria N. 1161 del 11/12/1998, rilasciata dall'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Amantea ai sensi della L. 47/85. Secondo la medesima perizia, il fabbricato si presenta con struttura portante in muratura, composto da tre piani fuori terra oltre al piano interrato, con una superficie lorda complessiva di 220,15 mq. e una volumetria pari a 2245 mc. I vari piani dell'edificio, collegati da un vano scala con accesso da Via Crati, sono così destinati:

- Piano interrato destinato a magazzino costituito da una sola unità immobiliare;
- Piano terra destinato a civile abitazione costituito da N. 2 unità Immobiliari;
- Piano primo destinato a civile abitazione costituito da N. 2 unità immobiliari (di cui una venduta il 17/02/2011);
- Piano secondo destinato a civile abitazione costituito da N. 1 unità immobiliare.

Dalla relazione peritale si rileva che tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato identificato al F. 14 Part. 434, sono sprovviste di regolare Certificato di agibilità. L'intero fabbricato confina a nord con un edificio di altra proprietà, a est con un terreno di altra proprietà, a ovest con Via Crati e a sud con la scuola comunale per l'infanzia Don Giulio Spada.

I lotti N. 1, N. 2, N. 3, N. 4 e N. 6 sono interessati da una un'area cortiva esclusiva di pertinenza dell'intero fabbricato. Tale area, identificata catastalmente al foglio 14, particella 434 sub 8, risulta classificata come area urbana, ma trattandosi materialmente e di fatto di una corte esclusiva dell'intero fabbricato, sarebbe opportuno procedere con una variazione catastale che preveda la soppressione dell'ente urbano e la costituzione di una corte comune non censibile che, in quanto tale, non può essere oggetto di singola

vendita e alla quale non è attribuibile un valore economico. Inoltre, all'interno di tale corte, il CTU ha rilevato la presenza di due corpi di fabbrica, adiacenti tra loro (non oggetto di pignoramento) per i quali è emersa l'irregolarità urbanistica e l'impossibilità di sanare tale abuso. Per tale motivo il CTU ritiene necessario ripristinare l'originario stato dei luoghi attraverso la demolizione dei suddetti fabbricati, così come previsto dalla normativa vigente. Per i costi da ripartire tra i lotti oggetto della vendita, fatta eccezione per il lotto N. 6 in quanto magazzino interrato e quindi non computabile in volumetria, di cui già si è tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta, si rinvia alla perizia di stima e alla successiva integrazione della stessa.

Si rinvia alla perizia di stima ed alla successiva integrazione della stessa per ogni altra ulteriore informazione con particolare riguardo a tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni staggiti.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- L'offerta di acquisto in regola con l'imposta di bollo, redatta nelle forme e secondo le modalità indicate nell'Ordinanza di vendita, deve essere presentata in busta chiusa, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 23 gennaio 2018 presso lo studio del delegato sito in Belvedere Marittimo (Cs) Corso Europa N. 19/B**. Sulla busta dovrà essere indicato, a cura del professionista e previa identificazione, esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta;
- L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a cui il bene verrà intestato in caso di aggiudicazione, con indicazione dei diritti che ciascuno acquisterà, dovrà contenere:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del/dei soggetto/i cui andrà intestato l'immobile, con allegata copia del documento di identità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). In caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge con allegata copia del documento di identità. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Nel caso di società, occorrerà indicare i dati identificativi, inclusa partita iva e codice fiscale, ed allegare il certificato della CCIAA da cui risulti la costituzione ed i poteri conferiti all'offerente;
 - b) i dati identificativi del bene per cui si propone l'offerta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{3}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
 - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più

breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della migliore offerta per l'applicazione del disposto dell'art. 573 c.p.c. in caso di gara tra gli offerenti;

- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad es.: box, posti auto, cantine) si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
 - **All'offerta dovrà essere allegato, nella stessa busta, un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Procedura Esecutiva N. 72/12 Delegato Dott.ssa Maria Giuseppina Cardaciotto" per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a pena di inefficacia, (l'offerente può versare anche cauzione più alta) a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del punto precedente, potrà essere versata una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;**
 - Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, è inefficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore al prezzo minimo o se l'offerente non presta cauzione. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
 - L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene il cui importo sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
 - **L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati entro il termine indicato nell'offerta mediante deposito presso lo studio del delegato di assegni circolari non trasferibili, intestati a: "Procedura Esecutiva N. 72/12 Delegato Dott.ssa Maria Giuseppina Cardaciotto".** In caso di mancato versamento del saldo prezzo (o di una rata ove il giudice abbia autorizzato per giustificati motivi il pagamento rateale) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
 - 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 D.Lgs. 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art 41 del D.Lgs., nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (risultanti dall'apposita nota riepilogativa redatta dall'Istituto nel termine per il versamento del residuo prezzo), nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate. Entro i 10 giorni successivi al

pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;

- L'esame delle offerte verrà effettuato nello studio del professionista delegato come sopra indicato e le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Per le deliberazioni sull'offerta si applicano le disposizioni di cui agli articoli 572 e 573 c.p.c. secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neanche se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Al concorrente non aggiudicatario verrà restituito immediatamente l'assegno depositato per la cauzione.
- 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, si rinvia alle disposizioni dell'ordinanza di delega.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (art. 576 c.p.c.).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni, meglio descritti nella perizia del C.T.U. in atti, alla quale espressamente si rinvia, 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 di prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun 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 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, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione e determinazione del prezzo base di vendita dei beni così come risulta dalla perizia di stima e successiva integrazione.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario Dott.ssa Maria Giuseppina Cardaciotto.

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine per il deposito del saldo prezzo, la somma necessaria al trasferimento dell'immobile, che sarà determinata dal professionista prendendo in considerazione: l'imposta di registro, l'I.V.A. se dovuta, le ispezioni ipocatastali, le spese di trascrizione e voltura e il compenso del delegato.

Qualora ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, a sua cura e spese 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 notifica del decreto di trasferimento.

Maggiori informazioni, a chiunque vi abbia interesse, possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola o presso il recapito del Custode e Professionista Delegato Dott.ssa Maria Giuseppina Cardaciotto in Belvedere Marittimo (CS) Corso Europa N. 19/B Tel 0985 849294 Cell. 335 6662750 e-mail: pinacardaciotto@tiscali.it.

Si indica il numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni, nonché sollecitare l'inoltro via mail o fax della perizia.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Signor G.E. ovvero a cura del Cancelliere o del Signor G.E., sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Una copia del presente avviso viene affisso ex art. 490 c.p.c. a cura del professionista delegato per almeno 3 giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Paola (CS) e nell'Albo del Municipio del luogo dove sono situati gli immobili (Comune di Amantea – CS).

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e l'elaborato peritale sono pubblicati sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it tramite il servizio in convenzione con Ediservice Srl. L'avviso viene pubblicato per estratto sulla testata giornalistica de "Il Quotidiano del Sud" e sulla Rivista delle Aste Giudiziarie per come da protocollo di intesa Ediservice Srl - Tribunale di Paola.

Belvedere Marittimo, lì 04 ottobre 2017

Il professionista delegato

Dott.ssa Maria Giuseppina Cardaciotto
