

Città di Amantea
(Provincia di Cosenza)
TRIBUNALE DI PAOLA
PROTOCOLLO N. 631
30 OTT. 2017

Tribunale di Paola Proc. Rei n. 107/2011 – Avviso di Vendita

On.le TRIBUNALE DI PAOLA

AVVISO DI VENDITA

Città di Amantea
(Provincia di Cosenza)
Pubblicazione in Tribunale
N. 769
Data 30 OTT. 2017
Al 02 NOV. 2017



Il sottoscritto Dott. Fernando CALDIERO, dottore commercialista con studio in Cetraro alla Via F. Pirrino n. 37, vista l'ordinanza di vendita emanata dal Signor Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Brunella Converso, in data 11/05/2016 e i provvedimenti del 26/10/2016, del 26/05/2017 e del 27/10/2017, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo Rei n. 107/2011 e sono state delegate, ex art. 591 bis c.p.c., al sottoscritto professionista le relative operazioni,

RENDE NOTO

Che è posta in vendita la piena proprietà degli immobili pignorati ubicati in **Amantea (CS)**, come meglio descritti nella CTU in atti a firma dell'Arch. Salvatore Socievole, e precisamente:

LOTTO UNICO

L'immobile è parte indipendente di un fabbricato bifamiliare sito in **Località Rybes** della frazione **Campora S. G.**, composto da quattro livelli: piano interrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto.

E' identificato al Catasto del comune di Amantea al foglio di mappa n. 33, particella 1864, sub 1, cat. A/7, classe 2, consistenza 15,5 vani, rendita € 1.801,14, e particella n. 1864, sub 2, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 61, rendita € 204,78, e quota parte 50% di terreno identificati in catasto alle particelle nn. 1777 e 1779 del foglio di mappa 33.

Il lotto, quasi pianeggiante, su cui insiste il fabbricato è identificato in catasto al foglio di mappa n. 33, particella n. 1864 e ricade secondo il vigente strumento urbanistico in zona "B2" - aree urbane semintensive. Il lotto, accessibile a mezzo di una strada privata che disimpegna più lotti, confina a nord con il fabbricato in aderenza di proprietà S. M. (particella n. 1862) e strada di accesso, ad est con l'area libera (particella n. 1732) a sud con l'area libera (particella n. 1979) ad ovest con la particella n. 2121. Si specifica che il lotto è attraversato da servitù interrata di acquedotto (particella n. 1973) in ditta Regione Calabria sede di Catanzaro - in virtù del frazionamento del 31/08/2004 n. 237032.1/2004 in atti dal 31/08/2004 prot. n. CS0237032.

Il fabbricato si compone:

Piano interrato, accessibile direttamente dall'esterno - strada privata - a mezzo di una rampa pavimentata con basole di pietra, contiene:

- Portico di superficie calpestabile pari a mq. 11,60 che disimpegna l'accesso al garage ed agli altri locali del piano;
- locale garage di superficie calpestabile pari a mq. 61,60, collegato al resto dei locali a mezzo di un vano porta interno di altezza interna pari a mt. 2.45;
- ampio locale cucina tavernetta con ulteriori due locali deposito/cantina, e un locale igienico, a mezzo di una scala in c.a., si accede al piano soprastante, per una superficie calpestabile pari a mq. 124,20 di altezza intena pari a mt. 2.45;

Piano terra, accessibile direttamente dall'esterno a mezzo di un porticato con scala e pochi gradini al percorso pedonale, pavimentato con basole di pietra, contiene la zona giorno dell'abitazione composta da un ampio locale soggiorno/salone, cucina, studio, camera, locale igienico e balconi. È collegato al piano inferiore a mezzo della scala prima descritta, ed al primo piano a mezzo di una scala elicoidale con ampio vano aperto, il tutto per una superficie calpestabile pari mq. 166,90 oltre a mq. 43,90 di terrazzi;

Piano primo, accessibile dalla scala elicoidale posta in un ampio vano aperto, contiene la zona notte dell'abitazione composta da quattro camere da letto, di cui due con bagno privato, ed ulteriori due

locali igienici, oltre a balconi; è collegato al piano superiore a mezzo di una scala a chiocciola in legno, il tutto per una superficie calpestabile pari a mq. 143,90, oltre a mq. 37,70 di terrazzi;

Piano sottotetto, accessibile dalla scala interna a chiocciola in legno, contiene la zona relax e soffitte dell'abitazione ed è composto da un ampio locale di altezza media inferiore a mt. 2,40 e da atri vani destinati a deposito di altezza molto contenuta (Cfr. grafici), oltre ad un'ampia terrazza, per una superficie calpestabile pari a mq. 54,00 e mq. 66,20 di terrazza.

Area esterna, sistemata su due livelli, uno di accesso al piano interrato e l'altro a livello di piano terra, sono collegati a mezzo di una scala in muratura posta sul lato sud del fabbricato a ridosso dello stesso, risulta in parte pavimentata ed in parte sistemata a verde con all'interno elementi di arredo, quali panchine e barbecue.

Elementi di finiture, tutti i piani a seconda delle destinazioni d'uso, sono rifiniti con finiture da classificare sicuramente negli extra lusso.

Il tutto meglio precisato nella consulenza tecnica in atti.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Il prezzo base è di € 609.972,75 (seicentonovemilanovecentosettantadue/75). Le offerte in aumento, non possono essere inferiori ad euro 2.000,00 (duemila/00).

Regolarità edilizia ed abitabilità:

Per le informazioni ai fini dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c. si rinvia alle CTU agli atti.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, DPR 380/2001 ed all'art. 40, sesto comma, della Legge 47/1985.

Per una più analitica e dettagliata descrizione degli immobili, della consistenza, della regolarità edilizia e della destinazione urbanistica degli stessi, eventuali costi dell'oblazione e degli oneri inerenti la eventuale sanatoria, della corrispondenza/non corrispondenza dello stato dei luoghi ai mappali catastali, e quanto altro necessario ai fini dell'esatta individuazione, valutazione ed ubicazione dei beni, si rinvia alle CTU in atti.

La CTU è consultabile sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, su cui sono inoltre pubblicati l'ordinanza di vendita ed il presente avviso.

Custode del bene è stato nominato il Dott. Fernando Caldiero, recapito telefonico 0982-92461.

La vendita senza incanto, a norma dell'art. 572 c.p.c., e le ulteriori eventuali attività di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., sono fissate per il **giorno 19/02/2018 alle ore 15:30.**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita, dovrà presentare un'offerta di acquisto, ex art. 571 c.p.c., in busta chiusa, presso lo studio del Dott. Fernando Caldiero, sito in Cetraro (CS) alla Via F. Pirrino n. 37, entro le ore 12.00 del giorno precedente (escluso il sabato) la data fissata per il loro esame e per la vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita.

L'offerta, redatta nelle forme e secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita, dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (che non potrà essere soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- indicazione del prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad ¼ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**;
- il saldo del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, 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;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- indicazione dell'istituto di credito mutuante, se, in caso di aggiudicazione, si volesse effettuare il pagamento del saldo del prezzo mediante il ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato.

Allegati all'offerta, nella stessa busta, dovranno essere:

- copia del documento d'identità dell'offerente;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Dott. Fernando Caldiero – Professionista delegato Proc. Rei n. 107/2011", per un importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto**, a pena di inefficacia, **a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

L'offerente può presentare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando però di volerne acquistare solo uno; in tal caso, l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. **L'offerta è irrevocabile.**

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, il cui importo verrà comunicato dal Delegato successivamente all'aggiudicazione e il pagamento dovrà avvenire entro i termini fissati per il saldo del prezzo.

L'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione versata, dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito di assegni circolari non trasferibili intestati a "Dott. Fernando Caldiero – Professionista delegato Proc. Rei n. 107/2011", presso il sopra indicato studio del Delegato stesso.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

L'esame delle offerte verrà effettuato nello studio del Professionista Delegato Dott. Fernando Caldiero, sito in Cetraro (CS), alla Via F. Pirrino n. 37, e le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti nel giorno e nell'ora fissati per la vendita.

In caso di unica offerta, se questa è pari o superiore ad ¼ del prezzo base (c.d. Prezzo minimo), si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base e se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base al creditore istante ex artt. 588 e ss. c.p.c..

In caso di pluralità di offerte, si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta.

In tale circostanza, se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore. Tuttavia, se la migliore offerta è inferiore al prezzo base ed è stata fatta istanza di assegnazione, il bene viene aggiudicato al creditore istante ex art. 588 c.p.c..

Se, invece, gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere due ipotesi:

- in caso di offerte a prezzi diversi, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente. Tuttavia, se la migliore offerta è inferiore al prezzo base ed è stata fatta istanza di assegnazione, il bene viene aggiudicato al creditore istante ex art. 588 c.p.c..
- in caso di offerte allo stesso prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione più alta; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato

il minor termine di pagamento del saldo del prezzo; in caso di stesso termine, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Non saranno considerate le offerte pervenute oltre la conclusione della gara.

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 delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, Rione Giacotesi, primo piano, ai sensi dell'art. 576 c.p.c..

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e ss, c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Signor G.e., ovvero a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio (art. 591 bis, 3° comma).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 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 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 dall'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.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione alla 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 DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Allo stato gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Un estratto del presente avviso è pubblicato su "Il Quotidiano del Sud" e sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie". Inoltre, sui siti www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it sono pubblicati il presente avviso, la perizia di stima e l'ordinanza di vendita.

Maggiori informazioni, possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, Rione Giacotesi, primo piano, o dal Delegato, a chiunque vi abbia interesse.

Si pubblichi nelle forme di cui sopra e si notifichi ai sensi di legge.

Cetraro, 30/10/2017

Il Professionista Delegato
Dott. Fernando Caldiero

