

**TRIBUNALE DI PALMI**  
**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Dott.ssa ANGELA SPERANZA , delegato, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., con ordinanza del 16/01/2019, dal G. E. dr.ssa VIVIANA ALESSANDRA PICCIONE, nella procedura esecutiva n. **178/2009** R.G.E. promossa da Banco di Napoli SpA,

**AVVISA**

- che il giorno **20/05/2019** alle ore **10:00** e ss. presso il Tribunale Civile di Palmi, Aula 2, si procederà alla **vendita senza incanto** -mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti- della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

**BENI IN VENDITA**

**LOTTO N. 1**

DESCRIZIONE DEL CESPITE. STATO DI USO E MANUTENZIONE.

Diritto di piena ed intera proprietà di un terreno sito in Gioia Tauro, Contrada Pozzo.

L'immobile è costituito da un ampio fondo rustico di natura "agrumeto", localizzato nei pressi di un crocevia che collega la Strada Provinciale 32, Palmi-Taurianova, al Comune di Gioia Tauro.

L'impianto è caratterizzato da piante di arancio di varietà autoctona (moro, tarocco, biondo, novellino) di circa 30 anni, a sesto regolare 5X5. Le piante attualmente non si trovano in un buono stato vegetativo e necessitano di particolari interventi di potatura.

La forma dell'appezzamento è irregolare, la giacitura è pianeggiante, è dotato di due pozzi aziendali dislocati su tutto l'appezzamento e di impianto di irrigazione a pioggia soprachioma.

Si rinvia per la descrizione completa alla perizia redatta dall'esperto.

#### **DATI CATASTALI**

La unità immobiliare è riportata nel N.C.T. del Comune di Gioia Tauro, N.C.T., Foglio 36, Particelle: 78, 156, 157, 166 dell'estensione complessiva di Ha 18.45.30, Reddito Dominicale € 5.897,64 e reddito agrario di € 1.698,03. I valori sia del reddito dominicale che agrario sono variati rispetto alla perizia per quanto riguarda le particelle 78 e 157, giusta variazione in atti dal 10/12/2013 per trasmissione dati Agea.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.**

Dalla perizia redatta dal Dott. Agr. Carmelo Foti , nominato esperto stimatore, risulta che la destinazione urbanistica del terreno, in base al piano strutturale del Comune di Gioia Tauro, è ricadente in "ambito Agricolo E1". Come meglio specificato in perizia.

#### **VINCOLI GIURIDICI**

L'immobile non ha vincoli giuridici opponibili alla procedura.

#### **SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI**

Non vi sono spese di gestione, manutenzione o condominiali da sostenere.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.**

L'immobile è libero per la procedura.

### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA.**

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene, è fissato in euro **217.253,00** (duecentodiciasettemiladuecentocinquantatre).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in euro **162.940,00** (centosessantaduemilanovecentoquarantadue).

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

#### **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.**

Le offerte di acquisto devono essere depositate entro e non oltre il giorno **17/05/2019** alle ore 12:00 presso la Cancelleria Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Palmi, via Roma.

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto possono fare offerte di acquisto.

L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c., o da procuratore munito di regolare procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo e depositata in busta chiusa anonima, deve contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:
  - a1): nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul

regime patrimoniale vigente tra i coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente;

- a2) se l'offerente è persona in età minore l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- a3) se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

- a4) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso la Cancelleria esecuzioni dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

- a5) in caso di offerta in nome e per conto di terzi dovrà essere depositata con l'offerta procura notarile o scrittura privata autenticata;

- b) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- c) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base del bene come determinato nella ordinanza di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;
- e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e delle relative spese (queste ultime nella misura indicata dal delegato), in ogni caso non superiore al termine di centoventi giorni. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla aggiudicazione;
- f) l'espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- g) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare, in mancanza di precisazione l'offerta proveniente da più soggetti verrà considerata effettuata per quote uguali.

#### **MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE.**

A titolo di cauzione all'offerta deve essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“procedura esecutiva n. 178/2009 R.G.E.”** con l'avvertimento che: detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento

del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste e non sarà possibile chiedere proroghe del termine per il versamento; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente.

All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il Cancelliere ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del G.E.; il nominativo del professionista delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

#### **DELIBAZIONE SULLE OFFERTE.**

Le buste contenenti le offerte saranno aperte dal delegato all'udienza stabilita per la vendita - sopra indicata- alla presenza degli offerenti.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario; in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile;

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro un minuto dalla precedente offerta o rilancio; il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **2.000,00**.

All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Qualora invece l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta con il versamento della cauzione più alta; a parità di cauzioni prevarrà l'offerente che abbia indicato il termine minore per il versamento del prezzo; a

parità di termine prevarrà l'offerente che abbia depositato l'offerta per primo in Cancelleria.

Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiori alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA.**

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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 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.



Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art.46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.**

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art.585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva.

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (istituto di credito o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) deve versare

direttamente al creditore fondiario (ovvero al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, nel termine perentorio di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma; qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, l'aggiudicatario deve provvedere entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) al versamento del residuo importo eccedente a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c..

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità verrà comunicata direttamente dal delegato entro venti giorni dall'aggiudicazione.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) sono a carico della procedura esecutiva, mentre le spese per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di

trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario. I compensi per dette operazioni in favore del professionista delegato, calcolati ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, per ogni singolo decreto di trasferimento, sono per la misura del 50% a carico della procedura esecutiva, per il rimanente 50% a carico dell'aggiudicatario.

## **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

*La vendita non è soggetta ad iva.*

*Eventuale agevolazione usufruibile:*

*agevolazioni per la piccola proprietà contadina. L'aggiudicatario che intenda avvalersi delle agevolazioni deve consegnare al delegato apposita dichiarazione.*

*L'aggiudicatario può comunque richiedere, ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, che, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato o presso la Cancelleria, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.*

## **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

a) per intero, sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

b) per intero, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita e delega, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

c) per estratto, sul quotidiano "La Gazzetta del Sud", almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

d) pubblicazione sul quindicinale La rivista delle aste giudiziarie e missiva, attraverso il servizio di postal target contenente l'avviso di vendita dell'immobile staggito;

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile sono attività di pertinenza del custode giudiziario nominato, dott.ssa Angela Speranza, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio sito in Taurianova, Viale San Martino n.165 oppure all'utenza telefonica n. 339.5731808.

Palmi, 15 febbraio 2019

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Firmato digitalmente

Dott.ssa Angela Speranza