

## **TRIBUNALE DI PALMI**

### **AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Dott.ssa Pugliese Sandrina, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 23.05.2018, del G. E. dr. Mario Cecchini, nella procedura esecutiva n. **110/12**, promossa da **MERCURIO MORTGAGE FINANCE SRL**,

#### **AVVISA**

- che il giorno **28 ottobre 2019** alle ore **11,00** 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 UNICO**

##### **DESCRIZIONE DEL CESPITE STATO DI USO E MANUTENZIONE.**

Diritto di piena ed intera proprietà di una abitazione posizionata al secondo piano di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito nel comune di Rosarno (RC), in Via Umberto I angolo con Via Margherita.

L'abitazione in oggetto confina con il vano scala condominiale, con la proiezione della Via Margherita, con la proiezione della Via Umberto 1° e con la proiezione del sottostante Fabbricato di proprietà. Trattasi di una abitazione composta da due ampie camere, cucina abitabile, cameretta, bagno, ingresso oltre a balcone ad angolo, occupa una superficie coperta di circa mq. 84,00 compresa la quota proporzionale della superficie non residenziale (balconi}, buone le condizioni igienico-abitative anche se sono evidenti i segni (in particolare nella cucina) della pittura che risulta scrostata.

Le rifiniture dell'abitazione sono di media qualità, tipiche degli anni **'70"** quando è stata costruita, l'abitazione risulta sprovvista di impianto di riscaldamento.

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

##### **DATI CATASTALI**

L' unità immobiliare è riportata al catasto fabbricati, foglio di mappa 21, particella 79, subalterno 4, categoria catastale A/4, classe 3°, consistenza vani 3,5 con la rendita € 101,23 del Comune di Rosarno:

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

Dalla perizia redatta dal C.T.U la Conformità urbanistico-edilizia risulta che l'immobile è stato realizzato in virtù della Licenza di Costruzione Edile e una Concessione Edilizia in Sanatoria relativa alla realizzazione del quarto piano fuori terra, ovvero del subalterno 5, il piano sovrastante quello dove è posizionata l'abitazione oggetto della presente.

Nel presente avviso si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

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

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

**DIRITTO DA VENDERE:** intera e piena proprietà.

**VINCOLI GIURIDICI:** il suolo su cui insiste il fabbricato in cui è posizionata l'abitazione in oggetto non risulta gravato da alcun vincolo.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

la scheda catastale non risulta perfettamente corrispondente alla situazione dei luoghi, vi è una evidente difformità nella distribuzione interna.

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

Il prezzo a base corrispondente al valore del bene, è fissato in € **12.758,40** (dodicimilasettecentocinquantesette/40). L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in euro **9.568,80** (novemilacinquecentosessantotto/80).

### **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 **25.10.2019** alle ore **12,00** presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palmi, via Roma.

Tutti, tranne il debitore e tutti soggetti per legge non ammessi alla vendita, possono fare offerte di acquisto.

L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, da un legale 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 d'acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque per almeno 120 giorni, deve essere redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il **bollo** e depositata in busta chiusa anonima.

Deve contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:
  - 1. 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 (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda le dichiarazioni previste dall'art. 179 del codice civile);
  - 2. nel caso di offerta per nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta contenente l'offerta l'autorizzazione del Giudice tutelare;
  - 3. 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; dovrà essere prodotto (all'udienza) un certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente, attestante la costituzione della Società, la vigenza e i poteri conferiti all'offerente;
  - 4. in caso di offerta presentata da un legale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta entro tre giorni con deposito di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata con data anteriore all'udienza di vendita. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Palmi ai sensi dell'art. 582 c.p.c. in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria;
  - 5. in caso di offerta in nome e per conto di terzi dovrà essere depositata con l'offerta procura notarile o scrittura privata autenticata;
- b) un assegno Circolare non Trasferibile intestato alla Proc. Esecutiva R.G.E. n. **110/2012**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- c) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- d) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- e) 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;
- f) 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;
- g) l'espressa 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;
- h) 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 "Proc. Esecutiva R.G.E. n. **110/2012**" 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, che all'esterno non dovrà recare alcuna indicazione, il Cancelliere ricevente provvederà ad annotare sull'esterno: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito; il nominativo del professionista delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

#### **DELIBERAZIONE 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: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base 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 a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- Qualora siano validamente formulate più offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte del medesimo prezzo e per mancanza di adesioni o assenze delle parti, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che ha versato la cauzione più alta ed a parità di cauzioni all'offerente che ha indicato il termine minore per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine indicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta in Cancelleria. In ogni caso ove siano presentate istanze di assegnazione anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00.**

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicati all'ultimo offerente. 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, così come indicata nella perizia redatta dallo stimatore, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spesa e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario ai sensi del DM. 15 ottobre 2015 n. 227, la metà dei compensi spettanti al delegato per fase di trasferimento (calcolata tenendo conto del valore complessivo di ogni decreto di trasferimento) nonché le spese sostenute per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale per ogni singolo decreto di trasferimento;

### **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. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo della cauzione già versata. Il termine massimo nel versamento è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione, senza possibilità di proroga, anche se l'aggiudicatario potrebbe indicare sull'offerta un termine inferiore, che sarà per lo stesso vincolante.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così

calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

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.

Per l'acquirente, laddove sussistano i requisiti, sarà possibile beneficiare di eventuali agevolazioni previste per l'acquisto ad esempio della prima casa, così come previste dal d.l. 14 febbraio 2016 n.18, convertito nella legge 8 aprile 2016 n.49, come da ultimo modificato dall'art.1, comma 32, della legge 11 dicembre 2016 n.232. 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 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;
- b) per estratto, sul quotidiano "La Gazzetta del Sud", almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

c) 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. Pugliese Sandrina, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio sito in Palmi alla Via XXIV Maggio, 60 oppure all'utenza telefonica n. 0966.413268.

Palmi, 12 agosto 2019

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Sandrina Pugliese