

Dr. Fernando Caldiero

Dottore Commercialista • Revisore Contabile
C.T.U. e Perito del Tribunale di Paola • Consulente Aziendale

AIB D ON LINE

Dott.ssa Daniela Monetta
Dott.ssa Angela Cosentino
Dott.ssa Eleonora Bottino
Rag. Anna Maria Impieri
Rag. Lucia Verta
Rag. Sonia Verta



Spett.le
Comune di Belvedere Marittimo

Pec:
belvederemarittimo.cs.segreteria@pec.it

Oggetto: Proc. Rei n. 132/1992 Tribunale di Paola.

Nella qualità di professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c., chiedo l'affissione dell'allegato avviso di vendita per tre giorni consecutivi.

Cetraro, 19.09.2016

Il Professionista Delegato
Dr. Fernando Caldiero

On.le TRIBUNALE DI PAOLA

AVVISO DI VENDITA

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 16/12/2015 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo Rei n. 132/1992 e sono state delegate, ex art. 591 bis c.p.c., al sottoscritto professionista le relative operazioni, visto il provvedimento del 16.09.2016,

RENDE NOTO

Che è posta in vendita la piena proprietà degli immobili pignorati ubicati in **Belvedere Marittimo (CS), alla località "Monti" o "I Monti", parco "Mare-Monti"**, come meglio descritti nella CTU in atti a firma dell'Ing. Stefano Gimigliano, e precisamente:

LOTTO N. 5

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: fabbricato "A", piano interrato, interno 12. Box auto della superficie di mq. 18,00, e relative ragioni condominiali. Confini: a nord e a sud con area condominiale, ad ovest con box auto interno 13 e ad est con box auto interno 11. E' identificato Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 36, p.lla 299, sub 12, S.2, Categ C/6, cl.1°, mq 18,00, rendita Euro 40,90.

Il prezzo base è di Euro 2.547,64 (duemilacinquecentoquarantasette/64). Le offerte in aumento non possono essere inferiori ad Euro 100,00 (cento/00).

LOTTO N. 7

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: fabbricato "A", piano interrato, interno 15. Box auto della superficie di mq 146,00, confinante a nord e ad ovest con area condominiale, a sud con area condominiale e fabbricato "B", ad est con area condominiale e con box auto interni 14 e 16. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 36, p.lla 299, sub 15, S.2, Categ C/6, cl.1°, mq 146,00, rendita Euro 331,77.

Il prezzo base è di euro 14.490,39 (quattordicimilaquattrocentonovanta/39). Le offerte in aumento non possono essere inferiori ad Euro 1000,00 (mille/00).

LOTTO N. 8

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: fabbricato "A", piano interrato, interno 16. Box auto della superficie di mq 21 e relative ragioni condominiali. Confini: a nord e a sud con area condominiale, ad ovest con box auto interno 15, ad est con vano scale condominiale. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 36, p.lla 299, sub 16, p.i., Categ C/6, cl.1°, mq 21,00, rendita Euro 47,72.

Il prezzo base è di Euro 2.719,64 (duemilasettecentodiciannove/64). Le offerte in aumento non possono essere inferiori ad Euro 100,00 (cento/00).

LOTTO N. 9

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: fabbricato "A", piano interrato, interno 17. Box auto della superficie di mq 22,00 e relative ragioni condominiali. Confini: a nord e a sud con area condominiale, ad ovest con vano scale condominiale, ad est con box auto interno 18. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 36, p.lla 299, sub 17, S.2, Categ C/6, cl.1°, mq 22,00, rendita Euro 49,99.

Il prezzo base è di Euro 2.784,13 (duemilasettecentottantaquattro/13). Le offerte in aumento non possono essere inferiori ad Euro 100,00 (cento/00).

Regolarità edilizia ed abitabilità:

Ai sensi e per gli effetti della legge 47/85 e della normativa vigente, dalla perizia del C.T.U. in atti, ed alla quale espressamente si rinvia, risulta che:

-il complesso edilizio "Mare-Monti" fu edificato in virtù del verificatosi stato di "silenzio-assenso" di cui alla legge 94/82 sulla base della richiesta di concessione edilizia presentata in data 21/11/1987;

-in data 10/02/1989 il Sindaco pro-tempore rilasciava certificato attestante l'avvenuta formazione del "silenzio-assenso";

-in data 06/02/1990 è stata rilasciata concessione edilizia di variante in corso d'opera n. 1932 del 6/02/1990;

-gli immobili sono conformi al progetto originario e non essendo in atto pratiche per il rilascio di concessioni edilizie in sanatoria si può affermare che la posizione urbanistica dei cespiti risulta essere regolare;

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 dicembre 2016 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 $\frac{1}{4}$ (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. 132/1992", 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. 132/1992", 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 $\frac{1}{4}$ 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 Giacontesi, 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, ad eccezione dei lotti n. 5 e n. 7, che sono nella disponibilità del custode.

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 Giacontesi, 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, 19.09.2016

Il Professionista Delegato
Dott. Fernando Caldiero

